

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSTERV
MŰEMLÉKVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
2026. május

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

MŰEMLÉKVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY



Megbízó
Martonvásár Város Önkormányzata
Horváth Bálint polgármester
Cím: 2462 Martonvásár Budai út 13.
Tel.: 22/460-004



Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0491

2026. május
VZM 1886/24
martonvasar_ovh_260527_a

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 01-5583



Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759

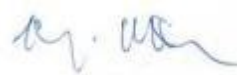


Pernyész- Ovádi Noémi
okl. építészmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök
É 01-6440, TT 01-6440



Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



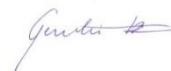
Régészet

Belényesy Károly
régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)



Munkatárs

Gerlei Réka
okl. településmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
II. MŰEMLEKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	5
1. MŰEMLEKVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLAT	6
1.1. A település történeti leírása	6
1.2. A TÖRTÉNETI település- és tájszerkezet alakulása	6
1.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG	8
1.4. A telekstruktúra és beépítettség vizsgálata	10
1.5. a nemzeti emlékek minősülő műemlékek települési értékleltára	12
1.5.1. a nemzeti emlékek minősülő műemlékek kialakult állapotának részletes bemutatása	13
1.6. MŰEMLEKI KÖRNYEZET	16
1.7. világörökségi várományos területek	16
1.8. A helyi építészeti örökség települési értékleltára	17
III. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	18
ELŐZMÉNYEK	18
JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	18
1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT	21
a) – b) A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag) és a település régészeti örökségének felmérése	21
c) Értékleltár	21
cc) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek	21
2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE	25
2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése	25
2.2 A Változások hatásai	32
3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV	36
3.1. Értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények	36
4. ÖSSZEFOGLALÓ	37
MELLÉKLETEK	38
1. Melléklet - Nyilatkozatok	38
2. Melléklet - MŰEMLEKI ÉRTÉK AZONOSÍTÓ ADATAI	40
3. Melléklet – Helyi védett ÉRTÉKek AZONOSÍTÓ ADATAI	42
4. melléklet - KÉPEK	44
5. melléklet – LELŐHELY-BEJELENTŐ ADATLAPOK	71

I. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Martonvásár hatályos településrendezési eszközei 2014-ben készültek. A településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe. Többek között az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (továbbiakban: OTÉK) helyébe a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet lépett (továbbiakban: TÉKA). Hatályba lépett a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv), mely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (továbbiakban: Étv.) váltotta fel.

Nagyszabású jogszabályi változás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) életbe lépése, mely jelen tervkészítést jelentősen befolyásolja és a hatályos településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

Az építésügyi jogszabályi rendszere a közelmúltban változott: 2024-ben hatályon kívül helyezték a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. Módosult a településtervek tartalmáról, elkészítésének módjáról és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet, mely szerint a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) a helyi építési szabályzat részét képezi.

A településképi arculati kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, mely a településképi követelményeket alapozza meg. Ebben kell meghatározni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket. Martonvásár város Településképi Arculati Kézikönyve 2018-ben készült.

A településképi rendelet állapítja meg a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét, a településképi szempontból meghatározó területeket, valamint a településképi követelményeket. A településképi rendeletre vonatkozó követelményeket és előírásokat a 419/2012. (VII.15.) kormányrendelet határozza meg. A fejlesztési tervnek, a rendezési tervnek, az arculati kézikönyvnek egymással tartalmilag összhangban kell állniuk. Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló rendeletét a 5/2018. (IV. 11.) számú rendelettel fogadta el, amely a készülő helyi építési szabályzatba kerül beépítésre.

Fenti előzményeket követően Martonvásár város Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv (Településfejlesztési terv (TFT) és Településrendezési terv (TRT)) elkészítéséről döntött, amellyel a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

Jelen dokumentáció a településterv műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmánya.

II. MŰEMLEKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 146.§-a alapján műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. A műemlékvédelmi hatástanulmány munkarésze egybe foglalható a régészeti elemekre vonatkozó a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmánnyal, ha a rendezés alá vont területen a terv készítésekor nyilvántartott régészeti emlékek és műemléki értékek is találhatóak.

A műemlékvédelmi hatástanulmány: a településterv kidolgozása során készített, a település egészének építészeti és kertépítészeti örökségét dokumentáló, értékvizsgálati, hatáselemzési és értékvédelmi tervből, valamint javaslatból álló dokumentum, amely tartalmazza a településen található műemlékek telkére vonatkozó, történetileg kialakult, műemléki értéket jelentő beépítési határértékeket és telekméret-paramétereket.

A műemlékvédelmi hatástanulmány vizsgálati keretein belül számba kell venni a nemzeti emlékek minősülő műemlékeket, a helyi építészeti örökségeket, a műemléki értékeket, valamint települési értéktárat kell készíteni. Ezekhez kapcsolódóan vizsgálni szükséges a település helyi karakterhordozó elemeit, különösen a településkép, a telekstruktúra, a telekhasználat és utcavonal-vezetés, az utcakép, az építményrészletek, az anyaghasználat, a tömegformálás, a homlokzati kialakítás, továbbá a táj- és kertépítészeti alkotások, az egyedi tájértékek, a növényzet, a szobrok, a képzőművészeti alkotások és az utcabútorok elemeit.

A vizsgálatok bemutatását követően szükséges a rendezés során tervezett változások hatáselemzése, valamint az értéktárban szereplő elemekre vonatkozó tervezett változások részletes ismertetése, különös tekintettel az örökségi értékek megőrzésére.

A hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv egyeztetési eljárásában adott szakmai véleményhez kikéri az örökségvédelmi szakértő szerv véleményét.

Jelen hatástanulmány a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 5. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével készült.

1. MŰEMLÉKVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

1.1. A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETI LEÍRÁSA

Martonvásár, Fejér megyében fekszik Ráckeresztúr és Tordas között, a Szent László-patak partján. A Velencei-tótól északkeletre elterülő város történetét az észak-déli vízfolyásokkal tagolt dombhátak, kisebb magaslatok, a kedvező topográfiai adottságok és főként az egykor Budáról Fehérvárra vezető út (és a Duna közelsége) befolyásolta. Az őskori, római, és középkori hatalmi centrumok közelében fekvő Martonvásár területén előkerült régészeti leletek gazdag kulturális örökséggel bírnak.

Az ismert régészeti lelőhelyek alapján elmondható, hogy a terület az őskorban intenzíven benépesült volt, illetve a bronzkorban, valamint a vaskorban kelta közösségek is jelenvoltak. A patakpart, valamint az egykori úthálózat valószínűleg meghatározó volt a térség római kori településtörténetének alakulásában is, hiszen a mai Martonvásár környezete a Duna jobb partján futó Limes út, a Velencei-tó illetve Gorsium (Tác), Matrica (Százhalombatta), Intercisa (Dunaújváros) közelsége miatt kereskedelmi és településhálózati szempontból is kifejezetten jó adottságú területnek számított.

A népvándorlaskort csak egy avar temető reprezentálja, ez a látszólag jelentős visszaesés azonban sokkal inkább az időszak eddig ismeretlen régészeti örökségével hozható összefüggésbe.

A településszerkezet Árpád-kori, illetve a középkori formálódása közelebb visz a mai városhoz, azonban ezer szállal kötődik a korábbi történeti struktúrákhoz. A római települések és az úthálózat kontinuitása, illetve a Fehérvárra vezető hadiút, valamint az Árpád-kori hatalmi centrumok közelségének településformáló szerepe ebben az időszakban is jelen voltak. A mai város elődje a 13. század felétől kezdve valószínűleg vásáros hely volt. Eredeti tulajdonosát és a vásártartási jogot a mai napig nevében őrző település ősénekei maradványai, többek között temploma és temetője, a kastélykert és a városközpont környezetében ma is fellelhetők. A település keletkezésének pontos dátuma nem ismert, de az első, Márton Vására nevet említő oklevél 1259-ből származik.

Fehérvár, Buda, a Duna, a kereskedelmi és hadiutak közelsége, amely a térség középkori virágzását elősegítette, egyben előre vetítette annak török kori pusztulását is. A hadi eseményeknek, a vonuló csapatoknak kitett vidéken fekvő település a 17. századra teljesen elnéptelenedett.

A hódoltságot követő új időszakot egyértelműen az új birtokos: Brunszvik család jelenléte határozza meg, akik az 1770-es években, előbb impozáns barokk, majd később neogótikus kastélyuk megépítésével létrehozták a járasszékhely ma is meghatározó építészeti arculatát. (1-2 képek)

1.2. A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉS- ÉS TÁJSZERKEZET ALAKULÁSA

I. KATONAI FELMÉRÉS (1766-1785)

Martonvásár már az első katonai felmérés idején fejlett település volt, a mai településközpont szerkezete ekkorra már kialakult. A felmérésen felismerhető a település fő utcája (a Fehérvári út és a Budai út), amelyhez az északi oldalán két utca (a mai Rákóczi Ferenc utca és a Dózsa György út), déli oldalán pedig egy utca (a mai Szent László utca) csatlakozott. A település az 1770-es években a Brunszvik család birtokába került, ők építették 1773 és 1776 között a római katolikus Szent Anna templomot (a képen kereszt alakú), majd 1783 és 1785 között a kastélyt a település északnyugati végén, a templom mögött. Ekkor épültek uradalmi épületek és lakóházak is, illetve ifj. Brunszvik Antal gróf magtárt, istállókat, kertészházat, bírói házat és plébános lakot építtetett.



Martonvásár I. katonai felmérés 1766-17785 (Forrás: mapire.eu/hu)

II. KATONAI FELMÉRÉS (1806-1869)

A felmérés idején jól látható már, hogy a térség úthálózatában kialakult a hierarchia: a települést egy kőből épült, fásított I. rendű főút szelte át, Szent László Puszta felé II. rendű főút, Tordasra pedig földút vezetett. Fontos változást hozott az 1861-ben kiépült Budapest-Nagykanizsa vasútvonal; a mai állomás helyén ekkor már egy nagyobb, a vonatok szén- és vízutánpótlását szolgáló megálló működött. A Szent László-patak (korábban Keresztúri-vízcatorna) völgyében legelők, a távolabbi részeken szántók domináltak. Északnyugaton kapott helyet a pincesorral rendelkező Mártoni szőlő, a hegy lábánál pedig kialakult a Malom-tó. A külterületeken több major (Tükrösi, Spanyol, Új Major) is megjelent, míg Erdőhát és Kismarton pusztaként szerepelt.

III. KATONAI FELMÉRÉS (1872-1884)

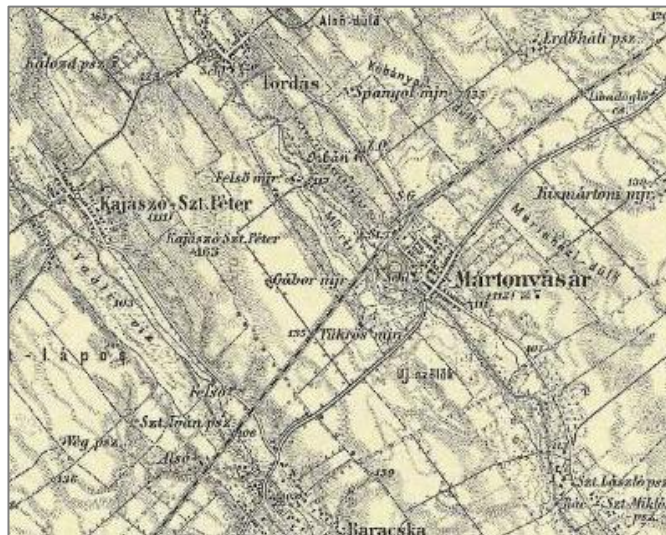
A második és harmadik katonai felmérés között sok idő nem telt el, így jelentős változások nem mentek végbe a településen. Martonvásárt a környező településekkel összekötő utak, földutak száma nem változott, azonban a Tordasra vezető út jelentősége megnőtt. A településtől délre új szőlőültetvények jelentek meg (Új szőlők), valamint már számos környező majort megnevez a felmérés, amely az aktív mezőgazdasági művelésre utal (pl. Felső major, Gábormajor, Kismártoni major, Tükrös major). A településtől északnyugatra magasodó hegy az Orbán-hegy elnevezést kapta. A Malom-tó a harmadik katonai felmérés idejére megszűnt, az 1850-es években a vasútépítést megelőzően lecsapolták.

Napjainkban

Martonvásár szerkezete a második katonai felmérés óta több nőtt településrészrel gyarapodott. A település szerkezetének alapját ma is a 7-es főút, a belterületen a Fehérvári út és a Budai út, és a párhuzamosan futó, 1861-ben átadott vasútvonal adja. A felmérésekhez képest jelentős változást az M7 autópálya átadása jelentette, mely 1966-ban ért el Martonvásárig Budapestről, majd 1971-re elért Zamárdiig, így a Balaton is elérhetővé vált. A rendszerváltást követően Martonvásár 2005-ben lett várossá nyilvánítva, majd 2013-tól járasszékhely lett.



Martonvásár II. katonai felmérés 1806 és 1869 (Forrás: mapire.eu/hu)



Martonvásár III. katonai felmérés 1872-1884 (Forrás: mapire.eu/hu)

1.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG

Martonvásár belterületének szerkezeti magja már az 1766-1785 között készült I. katonai felmérésben jól felismerhető. A település fő szervező erejét ekkor a főútvonalak, valamint a Brunszvik család által épített római katolikus templom, amely mellett épült fel a család kastélya, jelentették. A későbbi beépítések és az utcaszerkezet is ezen két fő elem térszervezésében alakult ki. A főútvonalak találkozásánál találhatóak a központi intézmények, igazgatással kapcsolatos épületek nagy része, azonban a nagy forgalom miatt városközponti szerepét a csomópont nem tudja teljes mértékben betölteni. A találkozási helyek, inkább a Brunszvik-kastély irányába tolódtak, ahol létre tudott jönni egy nagyobb teresedés, így ezen a részen kapott helyet több közösségi funkció is mint pl. a Kulturális központ, a piac és a mellette található tér és park.

A két, egymáshoz kapcsolódó központot körbeölelik a falusias területből folyamatosan átalakuló, mára már inkább kertvárosias lakóutcák, melyek organikusan szerveződtek a települési szövetbe. A központtól nyugatra a kastélypark található, amely nagyban befolyásolta a belterületi részek térbeni fejlődési irányát. Az északnyugati irányba bővülő településrészeket a vasút vonal némileg elválasztja a település központi részétől.

Ezek a különböző területegységek karakterükben különböznek egymástól, de a határok gyakran összemosódnak. A városközpont fokozatosan válik kertvárossá, és ékelődnek bele a kisebb léptékű gazdasági területek. Martonvásár határában nagyobb gazdasági, ipari területek is találhatóak, ezek a lakótömböktől elkülönülnek. Az Orbánhegy korábbi zártkerti területeinek belterülettel határos részén is folyamatosan mosódik össze a kertvárosias lakótömbök és a szőlőhegy határa. A majorok a település egységes beépítésétől elszigetelve helyezkednek el. Erdőhát, Kismarton vegyes karakterű területek, gazdasági és lakó funkció egyaránt megtalálható egymás mellett, míg Gábormajorban lakóterületek nem kerültek kialakításra, itt jelenleg szarvasmarha telep található. A település egyik legkarakteresebb eleme a Brunszvik-kastély és a hozzá tartozó kastélypark, mely kis ékszerdoboz a városban. Erdősávok többnyire a kastélyparkhoz, patakhöz kapcsolódnak vagy kisebb egységekben véderdőként funkcionálnak. Martonvásár meghatározó elemét jelentik még a mezőgazdasági területek, amik körbe veszik a várost. Martonvásáron az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek bár néhol szabdalttá teszik a várost, összességében mégis egy egységes és rendezett városarculatot képeznek.



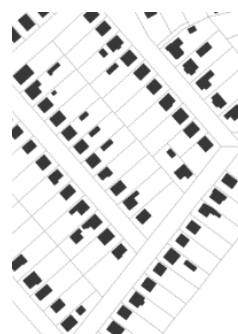
*Martonvásár és a központi részei
(forrás: saját szerkesztés)*



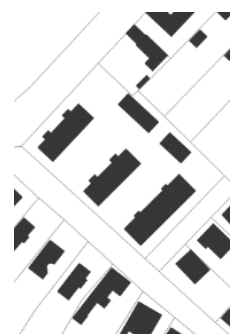
Településközponti terület



Falusias jellegű lakóterület



Kertvárosias jellegű lakóterület



Kisvárosias jellegű lakóterület



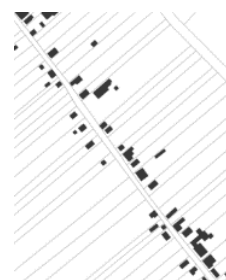
Sorházás és társasházás lakóterület



Különleges terület



Gazdasági jellegű terület



Orbánhegy területe

(forrás: saját szerkesztés)

1.3.1. TÁJSZERKEZET

Martonvásár a Váli-víz síkja kistájon, a Szent László-patak völgyében helyezkedik el. A település közvetlen vízparti kapcsolattal rendelkezik. Területhasználata a domborzatának és kiváló termőhelyi adottságainak köszönhetően túlnyomóan szántóterület. A településtől északra, az Orbánhegyen egykori zártkerti területek találhatók, melyeket korábban szőlő- és kiskertes területként hasznosítottak, azonban napjainkban a település terjeszkedése miatt ezek a területek kezdenek átalakulni lakóterületté. A Szent László-pataktól nyugatra nagyobb kiterjedésű erdőfolt található.

A település külterületén számos gazdasági terület, illetve major található. A majorokban korábban mezőgazdasági műveléshez, a terményfeldolgozáshoz kapcsolódó épületek találhatók, illetve az ott dolgozók számára kialakított lakóépületek. Ezek a területek az

elmúlt évtizedek során jelentősen átalakultak, és ma már jellemzően kisebb gazdasági társaságok, vállalkozások működnek rajtuk. Az M7 autópályától északra, illetve az autópálya martonvásári csomópontjában több gazdasági terület is található, illetve a település nyugati részén helyezkedik el a Gábormajor, ahol jelenleg állattartás folyik.

Vonalas elemek közül a legmeghatározóbb a vasútvonal, a 7 sz. főút, mely összeköti Martonvásárt Baracskával és Érddel, illetve az M7 autópálya. A település sík domborzati viszonyainak köszönhetően jelentős tájszerkezetet, településképet befolyásoló hatással bírnak ezek a mesterséges vonalas elemek. Természetes vonalas elem a Szent László-patak, illetve az egyéb vízfolyások. Azonban a Szent László-patak felső szakaszának kivételével a vízfolyások szabályozott mederben folynak, így ezek már részben mesterséges tájalkotó elemekké válnak.

A tájszerkezetet továbbá jelentősen meghatározzák a vízfolyások mellett az állóvizek is. Ilyen vízfelületek a Martonvásár északi részén található Rebel Beach tó, illetve a Brunsvik-kastélypark tava. A beépítetlen területek túlnyomó többsége mezőgazdasági (szántó vagy kiskertes) terület vagy erdő.



Martonvásár sematikus tájszerkezete
(forrás: saját szerkesztés)

1.4. A TELEKSTRUKTÚRA ÉS BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

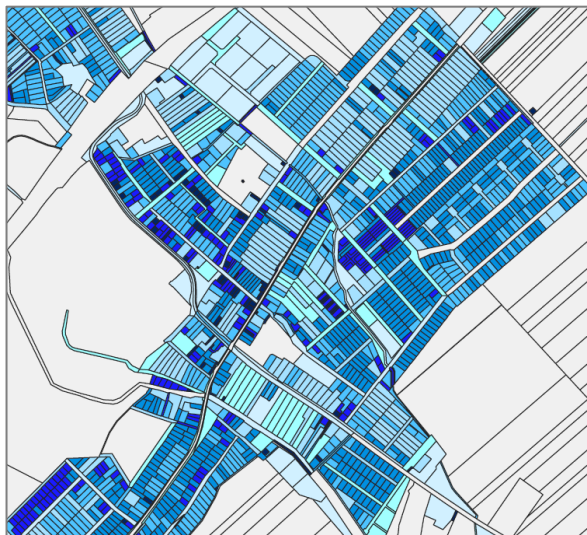
Martonvásáron a lakótelkek jellemzően keskeny hossztelkek, amelyeken helyenként a telek végén mezőgazdasági tevékenységet folytatnak. Van, ahol a hátsó telekrészeket egybeszántják, ezeken a területeken a területhasználat nem követi telekstruktúráját. A merőleges utcaszerkezet viszonylag szabályos geometriájú tömböket alakított a településen. Lakótömböknél vizsgálva jellemzőek a közel azonos geometriájú és méretű ingatlanok, melyből jól érzékelhető a belterületi részek fejlődése, bővülése. A fiatalabb részeken a telkekre már kevésbé jellemző a hosszúkas geometria, ezzel összhangban ezekben a tömbökben az ingatlanok kisebbek. A lakótömbökbe ékelődő nagyobb ingatlanok az intézményi, igazgatási és sportlétesítmények, a temető telke, illetve 1-1 gazdasági területhasználatú ingatlan. Nagyobb összefüggő telkek még a kastély és a kastélypark.

A külterületi településrészekben találhatóak nagyobb méretű gazdasági területhasználatú ingatlanok, valamint mezőgazdasági parcellák, amelyek vegyesen tartalmaznak kisebb telkeket és nagyobb összefüggő területeket is. Az Orbánhegytől nyugatra elhelyezkedő nagyobb méretű szabálytalan telkeken többnyire erdő, vízgazdálkodási vagy mezőgazdasági hasznosítás folyik.

A település lakóterületein a telekszerkezet erősen befolyásolja a beépítési sűrűség alakulását. A hosszú szalagtelkeknel a beépítési sűrűség alacsonyabb, míg a kisebb, kevésbé mély ingatlanoknál kisebbek az értékek, ugyanis a telekszélességeknél nincs mértékadó különbség. Mivel a tömbökben a lakóépületek az utcafrontnál sorakoznak, ezért az utcaképben a telkek különböző beépítési sűrűsége kevésbé érzékelhető, a tömbök belsejében viszont összefüggő nagyobb területek jöttek létre. A beépítés mértéke a település központjában a Dózsa György út - Szent László utca - Fehérvári - Budai út csomópontban a legmagasabb, ahol 20-40%-os beépítési mértékű ingatlanok is találhatóak. A központban a legmagasabb értékek a Budai út két oldalán találhatóak, itt van a 30-40%-os beépítések zöme. A sűrűbb beépítés kiterjed a Dózsa György út - Brunszvik utca irányába is. A Szent László utca északi oldalán, illetve Ráckeresztúr felé haladva 5-20% közötti, míg az utca déli oldalán - az ingatlanok hosszából fakadóan - az 1-5%-os beépítési mérték a jellemző. A lakóterületek városközponttól távolabb eső tömbjeinél a nagyobb, hosszabb telekméretű esetén 1-5%, a rövidebb, kisebb ingatlanoknál 5-20% közötti a beépítési mérték. Erősen beépített lakótömbök a Százszorszép utcai „lakópark” tömbjénél, Brunszvik utcától északra a Tátra utca - József Attila utca környékén, illetve az Arany János utcánál figyelhető meg leginkább, ahol a beépítési sűrűségben az 5-20%-os értékek dominálnak. A település lakóterületein jellemzően oldalhatárosan épültek be az ingatlanok. A városközponti területeken több helyen zárt sorúvá fejlődött a beépítés. A központ felől a település szélei felé haladva már nem jellemző az utcai traktus, inkább a telek hátsóbb részei felé épültek be a telkek. A lakóterületek közel egységes telkei közé ékelődnek az intézményi-, sport- és egyéb közfunkciójú ingatlanok, mint pl. iskolák, sportpálya vagy a temető, amelyek területe 10.000 m² feletti.

Míg a lakóterületeken a településmag régebben kialakult tömbjeiben vegyes telekméretet figyelhetünk meg, addig a fiatalabb tömbökben teleksoroként közel azonos méretű telkek találhatóak. A Brunszvik utca, Arany János utca és Gábor Áron utcában, a Béke utca északi oldalán és a Vajda János utca, Sporttelep utca déli oldalán 500-700 m² közöttiek, a Budai úton pedig 1500-3000 m² közötti méretűek az ingatlanok. A Százszorszép utcai lakópark, a Határ út, Béke utca déli oldalán, illetve a lakóterületek északkeleti része jellemzően 700-1000 m² közötti méretű. 3000-5000 m²-es ingatlanok találhatóak a Szent László utca déli oldalán a központban, a Budai út központi részeinek keleti oldalán, valamint a Bajcsy-Zsilinszky út északi oldalán. Ezek az utóbbi nagyobb ingatlanok többnyire hosszúak, egy részük átmenő telek, hátsó részük mezőgazdasági hasznosítású.





Településközpont telekméret vizsgálata (részlet)

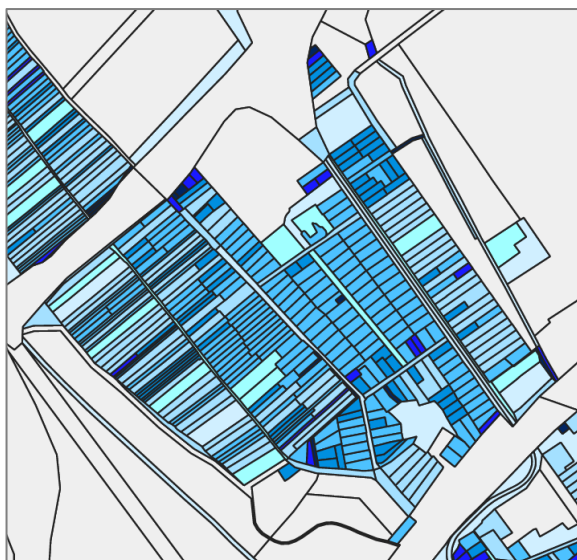


Településközpont beépítettség vizsgálata (részlet)

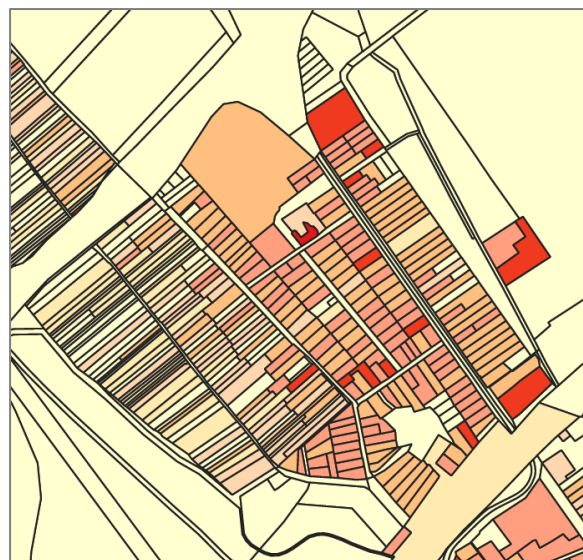
Az Orbánhegy hosszúkás szalagtelkeinek mérete átlagosan 1500-3000 m² között található, a kisebb telkek zömében az Orbánhegyi utca északi oldalán helyezkedik el. A telkeken 3% vagy az alatti a beépítési mérték. Külterületen a mezőgazdasági ingatlanok, szántók 10.000 m² feletti, csak 1-1 kisebb telek ékelődik közéjük. A nagyobb összefüggő parcellák főleg az észak-keleti területeken figyelhetőek meg.

10.000 m² -nél nagyobb telek még a kastély ingatlana is, és a körülötte levő kastélypark telkei, melyek telekgeometriája szabálytalan és igen változatos.

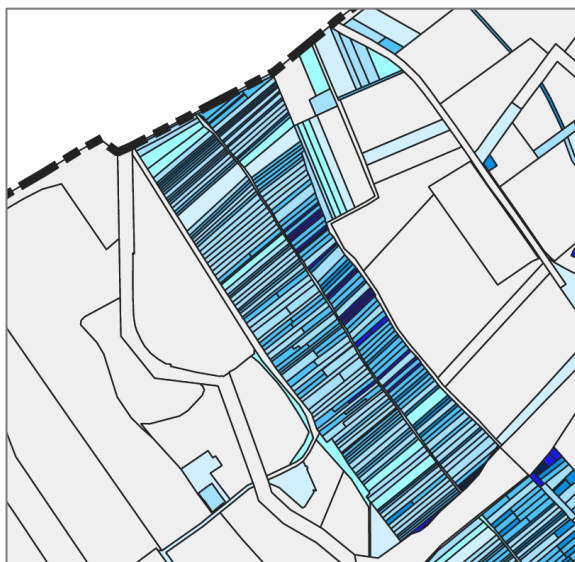
A gazdasági területhasználatú ingatlanokat többnyire a 10-20%-os, helyenként 20-30%-os beépítésű értéksávokba lehet sorolni. Intenzívebb beépítési mértékű gazdasági ingatlanok vannak Erdőhát településrészen, ahol 30 illetve 50%-os beépítésű ingatlanok is találhatóak. A belterület határán található gazdasági területek 5000-10.000 m²-esek, de vannak ennél nagyobb 10.000 m² feletti telekmérettel rendelkező telephelyek is pl. Erdőhát, Kismartonban, Gábormajor, illetve a vasút és az M7 autópálya környezetében.



Telekméret vizsgálata (részlet)



Beépítettség vizsgálata (részlet)



Orbánhegy teleméret vizsgálata (részlet)



Orbánhegy beépítettség vizsgálata (részlet)



Erdőhát, Kismarton teleméret vizsgálata (részlet)



Erdőhát, Kismarton beépítettség vizsgálata (részlet)

(forrás: saját szerkesztés)

(lásd. Megalapozó vizsgálat V3 Teleméret vizsgálat tervlap, V4- Beépítettség vizsgálat tervlap)

1.5. A NEMZETI EMLÉKNEK MINŐSÜLŐ MŰEMLEKEK TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

A nemzeti emlékek minősülő védett értékeket a Nemzeti Örökség Intézete tartja nyilvántartásban. Martonvásár területén az országos nyilvántartás szerint 7 db nemzeti emlékek minősülő műemlék található. A védett műemléki értékre vonatkozó adatokat az 2. melléklet táblázata összesíti.

ssz.	Azonosító	Név	Hrsz.
1	11667	Magtár	1218
2	3683	Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély	1060, 1076, 174, 175, 176, 211
3	3681	R. k. templom	1076
4	3682	Nep. Szt. János szobor	1076
5	3680	Gyermekkert	1068/2, 1070/1, 1071
6	3684	Népi lakóház	473
7	3685	Mária szobor	500

A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII.29.) Korm. rendelet rendelkezik

a védett műemléki értékek megőrzésére vonatkozó követelményekről.



Martonvásár műemléki védelem alatt álló épülete és műemléki környezete

1.5.1. A NEMZETI EMLÉKNEK MINŐSÜLŐ MŰEMLEKEK KIALAKULT ÁLLAPOTÁNAK RÉSZLETES BEMUTATÁSA¹

MAGTÁR

Érintett műemlék: Magtár

Hrsz.: 1218

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely:** a Kolozsvári utcával párhuzamos hossztengetyű
- **Telekméret:** kialakult
- **Telekhasználat:** használaton kívüli
- **Beépítési intenzitás:** önálló telken áll, beépítettsége 17%
- **Állapot:** leromlott
- **Veszélyeztetettség:** használaton kívül álló épület további állagromlása

Történeti szintek

Az épület a kapukereten jelzett évszám alapján a kastéllyal egyidőben, 1784-ben épült; vélhetően annak magtáraként funkcionált. Bár 2003-ban kiadták rá a bontási engedélyt, 2004 szeptemberéig a munkálatok nem kezdődtek meg.

¹ A fejezet az E-Örökség adatainak felhasználásával készült.

BRUNSZVIK-HABSBURG-DREHER-KASTÉLY

Érintett műemlék: Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély

Hrsz.: 176

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely:** a Brunszvik-kastély parkjában, összetett alaprajzú
- **Telekméret:** kialakult a kastély parkjához környezetéhez illeszkedő
- **Telekhasználat:** kulturális
- **Beépítési intenzitás:** beépítettsége 4% alatt
- **Állapot:** szépen karbantartott, felújított
- **Veszélyeztetettség:** közvetlen veszélyeztetettség nem áll fenn

Történeti szintek

A martonvásári kastély története 1731 után vette kezdetét, amikor Beniczky Sándor felépíttette az első kúriát a mai épület helyén, egy fatornyos kápolna és több gazdasági épület kíséretében. Az uradalom 1770-ben került a Brunszvik család tulajdonába, ekkor már birtokösszeírás említette a területen álló uradalmi házat. Miután id. Brunszvik Antal 1776-ban templomot emeltetett, fia, ifj. Brunszvik Antal 1784-85-ben Thalherr József tervei alapján, a korábbi kúria falainak és pincéjének felhasználásával egy földszintes, barokk stílusú kastélyt alakított ki. Ez az épület közvetlen összeköttetésben állt a római katolikus templommal, amelyhez oratóriummal kapcsolódott.

A 19. század elején a kastély kulturális jelentősége is megnőtt, hiszen 1800 és 1812 között több alkalommal itt vendégeskedett Ludwig van Beethoven. Az épület arculatát Brunszvik Ferenc formálta át jelentősen 1822 és 1834 között: a kastélyra emeletet húzatott, klasszicista stílusban modernizálta, és 1830 körül egy különálló képtárat is emeltetett mellé. E korszak emlékét őrzi a földszinti, nyolcszögletű hall. A kastély mai, meghatározó karakterét Brunszvik Géza idején nyerte el, aki 1875 után neogótikus stílusban teljesen átépíttette a főépületet és a képtárat is.

1893-ban József főherceg vásárolta meg az ingatlant, majd az 1896-os felújítás során tovább finomították a neogótikus homlokzatot, ekkor bontották le a különálló képtárat is. 1897-től a Dreher család birtokába került az épületegyüttes, amelynek állaga az I. világháború alatt romlásnak indult. A két háború között, 1923 és 1927 között Schulek János tervei alapján zajlott egy nagyobb szabású átalakítás: ekkor épült meg a jelenlegi keleti szárny a víztoronnyal, valamint a kerti oldalon a télikert.

A II. világháború súlyos pusztítást hozott, a teljesen kifosztott épület felújítása csak 1949-ben kezdődhetett meg, amikor az épületbe az MTA Mezőgazdasági Kutatóintézete költözött. A kulturális örökség ápolása 1958-ban a Beethoven-élmúzeum megnyitásával folytatódott, majd 1971-73 között Budai Aurél tervei alapján zajlott le a műemléki helyreállítás. Az 1980-as évek fejlesztései során a kiszolgáló funkciók bővültek, az 1990-es évektől napjainkig pedig az épület folyamatos és ütemezett rekonstrukciója biztosítja a kastély megújulását.

RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM

Érintett műemlék: Római katolikus templom

Hrsz.: 1076

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely** a Brunszvik-kastély parkjában közvetlenül a kastély épületével összekötve
- **Telekméret:** kialakult a kastély parkjához illeszkedő
- **Telekhasználat:** egyházi, kulturális
- **Beépítési intenzitás:** 4%
- **Állapot:** jó, felújított
- **Veszélyeztetettség:** közvetlen veszélyeztetettség nem áll fenn

Történeti szintek

A templom története az 1730-as években kezdődött, amikor Beniczky Sándor kápolnát emeltetett a

birtokon. Ezt az építményt az új tulajdonos, Brunszvik Antal 1771-ig több alkalommal bővítette, majd 1774-ben úgy döntött, hogy a helyén egy teljesen új templomot építtet. A barokk kastély kápolnájaként funkcionáló épület Jung József tervei alapján készült el 1774 és 1776 között. Különlegessége, hogy szervesen illeszkedett a kastély együtteséhez, a kastélyépület a templom két oldalán egy nagyobb és egy kisebb szárnyban folytatódott.

A templombelső művészi kialakítása a korszak neves mestereinek munkája. A főoltárképet (Szent Anna tanítja Máriát) és a mellékoltárok képeit (Nepomuki Szent János, valamint Keresztelő Szent János megkereszteli Jézust) Felix Ivo Leicher festette 1775-76-ban. A falakat díszítő freskókat Johann Ignaz Cimbal készítette 1776-ban. Az épületszobrászati munkák, az oltárépítmények, a homlokzati szobrok, valamint a szószek aranyozott fadomborművei Anton Tabota keze munkáját dicsérik. A kész templomot végül 1778. május 3-án szentelték fel.

Az épület állagát az évszázadok során folyamatosan gondozták, 1888-ban minisztériumi forrásból tatarozták, 1960-ban pedig sor került a falképek restaurálására. A 20. század végén egy nagyobb felújítási hullám keretében 1986-ban az eredeti minták és vasalatok alapján megújultak a nyílászárók és a kapu, majd 1990-ben a homlokzatokat is helyreállították. 1991-ben restaurálták a homlokzati szobrokat és a Brunszvik-címert is.

NEPOMUKI SZENT JÁNOS-SZOBOR

Érintett műemlék: Nepomuki Szent János-szobor

Hrsz.: 1076

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely:** Brunszvik-kert
- **Telekméret:** kialakult
- **Telekhasználat:** közösségi, park
- **Beépítési intenzitás:** a telek melyen a szobor áll 4%-os beépítettségű
- **Állapot:** jó
- **Veszélyeztetettség:** közvetlen veszélyeztetettség nem áll fenn

Történeti szintek

A templom és a kastély által határolt területen, a Brunszvik család grófi címerével díszített, alul kihasasodó talapzaton álló, a szentet papi ornátusban, karján pálmalevelekre fektetett korpuszos keresztet tartva ábrázoló szobor. Állította a Brunszvik család 1770 körül. Eredetileg a patakhíd mellett állt. 1991-ben restaurálták.

GYERMEKKERT

Érintett műemlék: Gyermekkert

Hrsz.: 1070/1

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely:** a település központjában saroktelken
- **Telekméret:** kialakult, saroktelek
- **Telekhasználat:** kulturális
- **Beépítési intenzitás:** beépítettsége 23%
- **Állapot:** jó, felújított
- **Veszélyeztetettség:** közvetlen veszélyeztetettség nem áll fenn

Történeti szintek

1883-ban építtette gr. Brunszvik Géza. 1900-ban gr. Brunszvik Szerafin újrabeépítteti.

NÉPI LAKÓHÁZ

Érintett műemlék: Népi lakóház

Hrsz.: 473

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely:** utcavonalon és a nyugati telekhatáron
- **Telekméret:** kialakult, történeti telekstruktúrába illeszkedő telek
- **Telekhasználat:**
- **Beépítési intenzitás:** beépítettsége 12%,
- **Állapot:** felújítandó
- **Veszélyeztetettség:** állagromlás

Történeti szintek

1910-es években épült. Az utcai homlokzat egyik ablakát 1990-es években boltajtóra cserélték.

MÁRIA SZOBOR

Érintett műemlék: Mária szobor

Hrsz.: 500

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely:** Ercsi felé vezető út bal oldalán
- **Telekméret:** út telke
- **Telekhasználat:** közlekedési terület
- **Beépítési intenzitás:** a szobor telke beépítetlen
- **Állapot:** jó
- **Veszélyeztetettség:** közvetlen veszélyeztetettség nem áll fenn

Történeti szintek

Az Ercsi felé vezető út bal oldalán, hasáb alakú magas talapzaton álló, festett kőszobor. A földgömbre tekeredő kígyón taposó Mária jobbában fém liliomszálat tart, feje körül csillagos dicsfény. Készült a 18. század közepén. 2006-ban restaurálták.

1.6. MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

Martonvásáron négy műemléki környezet terület került lehatárolásra, a magtár, a Brunzsvik sétány és kastélypark mentén, a Népi lakóház és környékén és a Mária szobor környékén.

Név	Hrsz.
Magtár műemléki környezete	1183/3, 1184/2, 1185/2, 1185/3, 1186, 1187, 1217, 1218, 1220/1, 1220/3, 1220/5, 1220/6
Brunzsvik sétány menti terület, és Gyermekkert műemléki környezete	1068/2, 1069/2, 1069/3, 1070/1, 1071, 1072, 1074, 1075/1, 1075/2, 1075/3, 1075/4, 1075/5, 1075/6, 1077/2, 1077/4, 1077/6, 1077/7, 1077/8, 1078, 1081, 1082, 1083/2, 1084, 1085, 1086/1, 1087/1, 1088, 1090, 1091, 1166, 1167/2, 1170, 1171, 1174, 1175/2, 1176/1, 1177, 1178, 1180, 1181, 1183/1, 1184/1, 1185/4, 1185/5, 174, 175, 177, 178, 179, 180, 181, 184/1, 195, 197, 211/2, 218, 220/1, 220/2, 220/4
Népi lakóház műemléki környezete	464, 499, 450/1, 474, 472/7, 500, 650/3, 451, 472/6, 473
Mária szobor műemléki környezete	251, 520/2, 498/11, 519/2, 498/10, 500

1.7. VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK




A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) számú MvM rendelet melléklete alapján Martonvásár közigazgatási területét nem érinti világörökségi várományos terület.

1.8. A HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 31. § (1) alapján helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat településképi rendeletében védetté nyilvánít. A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme. Martonvásár településképi rendelete alapján, melyet Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendeletével fogadtak el, az alábbi értékek álltak helyi védelem alatt, melyek a településtervbe is átvezetésre kerültek:

Helyi védett épület (H1): helyi egyedi védelem alatt álló olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi megőrzése érdekében, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.

Helyi védett műtárgy, műalkotás (H2): helyi egyedi védelem alatt álló műtárgy, műalkotás amely a hagyományos településképi megőrzése érdekében, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás, jellemzően emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), kereszt, kút, dombormű, kerítés, kapuzat.

Cím: Deák Ferenc utca 1.	Hrsz: 650/3/C		Cím: Temető - Orgona utca	Hrsz: 1241/1	
Megnevezés: Régi malom			Megnevezés: Dreher-kripta		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H2		
Cím: Temető - Orgona utca	Hrsz: 1242		Cím: Szent László út 16.	Hrsz: 668	
Megnevezés: Brunszvik-mauzóleum			Megnevezés: Lakóház		
Védelem megnevezése: H2			Védelem megnevezése: H1		
Cím: Szent László út 31.	Hrsz: 488		Cím: Szent László út 33.	Hrsz: 489	
Megnevezés: Lakóház			Megnevezés: Lakóház		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H1		
Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3112		Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3071	
Megnevezés: Présház			Megnevezés: Présház		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H1		
Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3013/1		Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3014/1	
Megnevezés: Présház			Megnevezés: Présház		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H1		

III. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

ELŐZMÉNYEK

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének tárgya, Martonvásár város településrendezési tervének felülvizsgálatához szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének elkészítése a település teljes területén. A tanulmány a nyilvántartott régészeti lelőhelyekre vonatkozó közhiteles adatokra és a régészeti lelőhelyek állapotát vizsgáló: 2026. május 8.-án, végzett helyszíni szemle eredményeire épül (a bejárást Dr. Belényesy Károly régész, szakértő végezte)

JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A kulturális örökségvédelem általános elvei:

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 11. § (2) alapján általános védelmet élveznek. A törvény szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségét meg kell őrizni. A Kötv. 3. § -a szerint a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni.

A kulturális örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a kulturális örökség védett elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása. A kulturális örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni. (Kötv. 4. § (1.-2.) bek.)

A kulturális örökség védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzeti szervezettek, az egyházak, a társadalmi és gazdasági szervezetek, valamint az állampolgárok számára. (Kötv. 5. § (1.) bek.)

A föld felszínén, a földben, a vizek medrében vagy máshol rejlő vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon. (Kötv. 8. §(1.) bek.)

A régészeti lelőhelyeket - a fenntartható használat elvének figyelembevételével - csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. (Kötv. 9. §)

A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. (Kötv. 10. § (1)- (2) bek.)

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. (Kötv. 11. §.)

Ezért egy-egy beruházási területen, a földmunkával járó fejlesztések esetében régészeti lelőhelyek védelme érdekében a fentiek alapján kell eljárni.

Örökségvédelemmel, régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos alapvető jogszabályok jegyzéke:

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (Kötv.);
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról;
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről, különösen a kunhalmok és földvárak törvényi védelméről (23. § (2));
- 1997. évi CXL. törvény a kulturális javak védelméről és a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről;
- 439/2013. (XI. 20.) Korm. rend. A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről
- 13/2015. (III. 11.) MvM rend. A régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

A kulturális örökség védelemével kapcsolatos különleges jogszabályok jegyzéke:

- 1954. évi Hágai Egyezmény" [1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában, Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről];
- 149/2001 (VIII. 31) Korm. rendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között 1992. január 16-án kelt, Valtettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről
- 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről.
„357. § (1) Műemlék vagy védett kulturális javak megrongálása”

A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. (Kötv.11. §.)
A Kötv. a régészeti területeket három típusba sorolja be:

- Régészeti lelőhely (7. § 36. pont)
- Fokozattan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely (13. § (3))
- Régészeti érdekű területek (7. § 30. pont)

Régészeti lelőhely

Régészeti lelőhely az a földrajzilag körülhatárolt terület, amelyen a régészeti örökség elemei eredeti történeti összefüggéseikben megtalálhatóak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, ezért a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni (Kötv. 10. § (1)-(2) bek). A régészeti lelőhelyeket a jogszabályban meghatározott esetekben és módon elkerüléssel, bennhagyással vagy elfedéssel meg kell őrizni (Kötv. 19. § (1) bek).

Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (a továbbiakban: megelőző feltárás).

A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

A megelőző feltárással vonatkozóan a feltárással jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárással jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A (11) bekezdés szerinti szerződést a feltárással jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötni (Kötv.22§ (11) és (12) bekezdés)

Nagyberuházás (Kötv. 7.§ (20) bekezdés) esetén a Kötv. 23/B-F.§ szerint, kell eljárni.

Azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely) az e törvényben engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi, illetve a védetté nyilvánított, vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti, vagy megrongálja, illetve a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti, örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani. Az örökségvédelmi bírság kiszabása nem mentesít egyéb, építésügyi eljárásban kiszabható bírság alól.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.” (Kötv. 82. § (1)-(2))

A 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet alapján (2. § (2) bek.) A bírság megállapítása szempontjából a Kötv. 46. § -ban meghatározott kulturális javak és a nem védett kulturális javak a IV., a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a kulturális örökség ideiglenes védelem alatt álló elemei az I. kategóriába tartoznak. 2. § (4) bek.) A kulturális örökségnek a Kötv. hatálybalépése előtt védetté nyilvánított elemei közül a régészeti lelőhelyek és kulturális javak e rendelet alapján mindaddig az I. kategóriába tartoznak, amíg a védetségükre vonatkozó rendelet, illetve határozat másképp nem rendelkezik.

Ezzel párhuzamosan a szabálysértési jog és a büntetőjog is védelembe részesíti a régészeti lelőhelyeket.

A régészeti lelőhelyek védelme a tulajdonos rendelkezési jogát is korlátozza. A Btk. 357. § büntetni rendeli a régészeti jelentőségű földterületeken elkövetett rongálást:

„(1) Aki a tulajdonában álló, a kulturális javak körébe tartozó és védett tárgyat megrongálja, büntetett követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

(2) Aki az (c) bekezdés szerinti tárgyat megsemmisíti, vagy annak helyrehozhatatlan károsodását idézi elő, öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.”

Fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. Ezejénél fogva védelem alatt állnak, illetve miniszteri rendelettel, vagy hatósági eljárás során lettek kiemelten védetté nyilvánítva. Kiemelten védett az a régészeti lelőhely, mely kivételes tudományos jelentőséggel, nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bír. Fokozottan védett az a régészeti lelőhely, melynek tudományos jelentősége megállapítható, és nagyobb tájegységre nézve kiemelkedő fontossággal bír.

A Kövt. 13. § (1) bekezdése értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely annak akár részleges állapotromlását eredményezheti. A (2) bekezdése értelmében védetté nyilvánított régészeti lelőhelyhez védőövezetet lehet kijelölni.

Régészeti érdekű terület

Régészeti érdekű területnek számít valamennyi terület, ahol földrajzi, vízrajzi helyzetéből adódóan régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető, tudományos módszerekkel végzett vizsgálatok révén (Kötv.7. § 30.) pont). Régészeti emlékek és leletek eredeti helyzetükből csak régészeti terepmunka keretében mozdíthatók el. A régészeti emlékek és régészeti leletek eredeti helyzetükből való elmozdítása az örökségvédelmi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele nélkül a 4. § szerinti rongálásnak minősül (Kötv. 19. § (2) bek.). A fentiek alapján, ezért fokozott figyelemmel és óvatossággal kell eljárni minden földmunkával járó beruházás, területfejlesztés esetén. A beruházás megtervezése előtt, a beruházás megvalósíthatóságának érdekében a tervezett beruházás helyszínét ezért célszerű kulturális örökségvédelmi szempontból megvizsgálni.

„A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

Ennek alapján fokozott figyelemmel és óvatossággal kell eljárni és minden tervezett földmunka előtt célszerű a Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályával (Hatóság) egyeztetni.

Amennyiben régészeti érdekű területen földmunkák során addig ismeretlen régészeti lelőhely kerül elő, abban az esetekben a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjét, aki a területileg illetékes múzeum (jelen esetben: Szent István Múzeum, 8000, Székesfehérvár, Fő utca 6.) és a hatóság szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli, elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után (Kötv. 82. § (2) bek. a) pont) A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, amennyiben „a múzeum nyilatkozata alapján a régészeti emlék vagy a lelet veszélyeztetése nélkül a tevékenység még részlegesen sem folytatható, a tevékenység jellege szerint illetékes hatóság köteles annak folytatását azonnali hatállyal megtiltani és legfeljebb 30 napra felfüggeszteni, és intézkedéséről a hatóságot értesíteni”. Mentő feltárás esetén a szükséges beavatkozás költségeit a feltárára jogosult intézmény (múzeum) köteles állni.

A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg. A régészeti lelőhely és a lelet megtalálójának elismerését a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 55§ részletesen szabályozza. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény, a Btk. 357 § (1) és (2). pontja alapján

Kunhalmok, földvárak természetvédelmi oltalma

A Kötv. 7§ 43. pont szerint, a tájképi jelentőségű régészeti lelőhely: olyan régészeti lelőhely, amely megjelenésével környezetének meghatározó tájképi eleme, így különösen erőd, erődítés, erődített település, halomsír, kaptárkö, a domborzatból kiemelkedő, többszörösen rétegzett tell település, templom, vár vagy más, helyszínen megtartandó épített örökségi elem maradványai, valamint a természet védelméről szóló törvény alapján védett barlang, kunhalom és földvár.

A táji értékek kiemelt természetvédelmi oltalmáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik. 23. § (2) bekezdése szerint: a törvény erejénél fogva védelem alatt áll

valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1) bekezdés] minősülnek.

A 28. § (5) bekezdése szerint: a 23. § (2) bekezdése alapján védett forrás, víznyelő, kunhalom, földvár természeti emlékek minősül, így a 28. § (1) bekezdés szerint védett természeti területnek minősül.

1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

A) - B) A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETI LEÍRÁSA (A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉS- ÉS TÁJSZERKEZET ALAKULÁSA, A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG) ÉS A TELEPÜLÉS RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉGÉNEK FELMÉRÉSE

A település történeti leírását lásd az 1.1. Fejezetben.

C) ÉRTÉKLELTÁR

cc) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A Kötv 11. § szerint: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

Martonvásár város közigazgatási területét a hatósági nyilvántartás szerint 20 nyilvántartott régészeti lelőhely érinti (3-32. képek). Ezek között nem ismert kiemelten vagy fokozottan védett régészeti lelőhely.

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok	Megjegyzés
22024	Kismartonpuszta	- település	- középkor, késő középkor	038/6	
22025	Kismartonpuszta II.	- település	- középkor, késő középkor	017, 023	
22027	Orbánegy	- telep - telepnym - temető - település - templom - temető	-őskor, bronzkor - római kor - római kor - középkor - középkor - középkor	1076, 176, 1218, 144/2, 145/2, 145/3, 1180, 1181, 0214, 1077/7, 1185/5, 1185/4, 1184/1, 1183/1, 1177, 1176/1, 1174, 1171, 1170, 1167/2, 1166, 1091, 1090, 1088, 1087/1, 1086/1, 1085, 1084, 1083/2, 1082, 1081, 1078, 1077/2, 1227, 1217, 1221, 1215/1, 1216/2, 1215/2, 1226, 1228, 1229, 1214/1, 1234, 1235, 1214/2, 1237, 1212, 1211, 1238, 1213, 1231, 1232, 1233, 1230/1, 1216/1, 1183/2, 1183/3, 148, 1182, 149, 150, 1185/3, 1185/2, 1186, 1184/2, 147, 146, 1220/3, 163, 152/2, 151, 152/1, 122/4, 162, 153, 161, 154, 159, 160, 1089, 1163, 145/1, 135, 172/2, 172/3, 134/2, 134/1, 168, 167, 164/1, 164/2, 165, 166, 1220/1, 1187, 1189/2, 1188, 1224, 1223/3, 1192, 1189/1, 1207, 1193, 1179, 1178, 1190, 1173, 1176/2, 1175/2, 1092, 1194, 1191,	

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok	Megjegyzés
				1172, 1198, 1195, 1169, 1199, 1168, 1202, 1044, 1096, 1093, 1196, 1197, 1200, 1201, 1203, 1204, 1097, 1099, 1210, 1094/2, 1205, 1206, 1087/2, 1083/1, 1086/2, 1100, 1080, 1108, 1103, 1104, 1112, 1113, 1109, 1110, 1107, 1125, 1101, 1098, 1106, 1102, 1208/1, 1208/2, 1209, 1094/1, 1095, 1162, 1164, 1165, 1161, 1160, 1158, 157/2, 158, 157/1, 91, 156/2, 156/1, 155, 123, 107, 138, 129, 130, 137, 131, 139, 144/1, 143, 133, 132, 136, 128, 141, 140, 106, 105, 104/2, 77, 38, 36, 124, 125, 126, 142, 127, 41, 42, 39, 1077/4, 1077/3, 1157, 1239/2, 0210/1, 0212/3, 0212/4, 0212/5, 1105/1, 1105/3, 1223/5, 1225/1, 171/1, 171/2, 172/4, 172/5, 1075/1, 1075/2, 1075/3, 1220/5, 1220/6, 1909, 40/1, 40/2, 43/1, 43/2, 43/3	
22029	Petőfi utca 1.	- temető	- római kor	808, 759/2, 809/3, 809/4	
22030	Vörösmarty utca 2.	- telep - temető - temető	-őskor, bronzkor -őskor, bronzkor - középkor	502, 515, 514, 509, 506, 503, 501/3, 504, 505, 519/1, 518, 516, 517, 274/2	a 274/2 hrsz. 22030 régészeti lelőhelynél történő nyilvántartása nem alátámasztható
39123	Balatoni műút	- temető	- őskor, bronzkor	3264, 3265	
70071	Muránszki-féle vágóhid és környéke	- telepnyom - telepnyom - telepnyom - telepnyom	-őskor, bronzkor - őskor, vaskor, kora vaskor - őskor, vaskor, kelta - római kor	0246/11, 0246/12, 0246/13, 0251, 498/61, 498/62, 0245, 0259/14, 0259/15, 0259/17, 0259/2, 0259/16, 0259/11, 0246/6, 0246/14, 0246/15, 0246/16, 0246/2, 0250/1, 0250/2, 0259/10	
70073	Orbánhegy III.	- telepnyom	- középkor, késő középkor	3365, 3366, 3367, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359,	

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok	Megjegyzés
				3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 0171	
21667	Gyermekotthon	- temető	- népvándorlás kor, avar kor	1227, 1217, 1221, 1215/1, 1216/2, 1215/2, 1226, 1228, 1229, 1214/1, 1234, 1235, 1214/2, 1237, 1212, 1211, 1238, 1213, 1231, 1232, 1233, 1230/1, 1240/4, 1240/13, 1236/4, 1240/7, 1240/14, 1240/15, 1236/3, 1216/1, 1239/1, 1239/2, 1240/12, 1075/2, 1075/3, 1220/5, 1220/6	
83365	Brunszvik utca (korábban Micsurin utca)	- telepnyom	-őskor, bronzkor	175, 176, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 177, 178, 180, 181, 179, 196, 195, 184/1, 209, 208, 205, 206, 207, 198, 202, 197, 203, 204, 184/2, 185/4, 185/3, 185/5, 194, 210, 193, 192, 191, 188/2, 186, 189/1, 188/1, 190, 187, 211/1, 211/2, 1075/1, 1075/4, 1075/5, 1075/6, 182/3, 182/4, 182/5, 182/6	

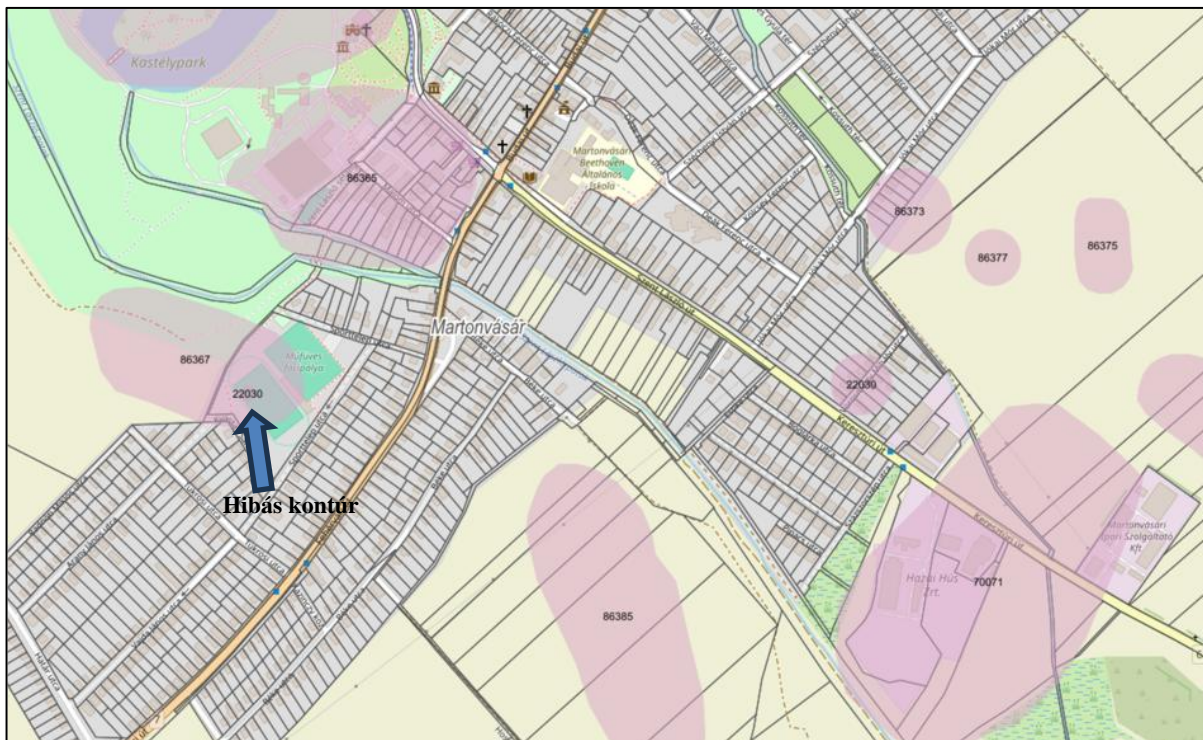
A régészeti lelőhelyek helyszíni vizsgálata során azok állapotában jelentős, azok hosszú távú fenntarthatóságát érintő változást nem érzékeltem. Több esetben azonban szükség van a jelenleg nyilvántartott adatok korrekciójára, revíziójára, és ezzel kapcsolatos helyszíni vizsgálatokon alapuló megállapítások megtételére.

Szent László puszta (azonosító: 2026)

A közhiteles nyilvántartásban a 22026 azonosító számú, ún.: Szent László puszta (más néven: Martonvásár 4) régészeti lelőhely technikailag Martonvásár településnél van nyilvántartva és része a településre vonatkozó lelőhelyek lekérdezési listájának. A lelőhely a Martonvásárnak Szentlászlópusztával határos déli oldalán elhelyezkedő, nagyobb régészeti lelőhely-komplexum része, de egyértelműen a Ráckeresztúr település közigazgatási területén fekszik, ezért a Martonvásár területén található régészeti lelőhelyeket bemutató listában nem szerepeltettem.

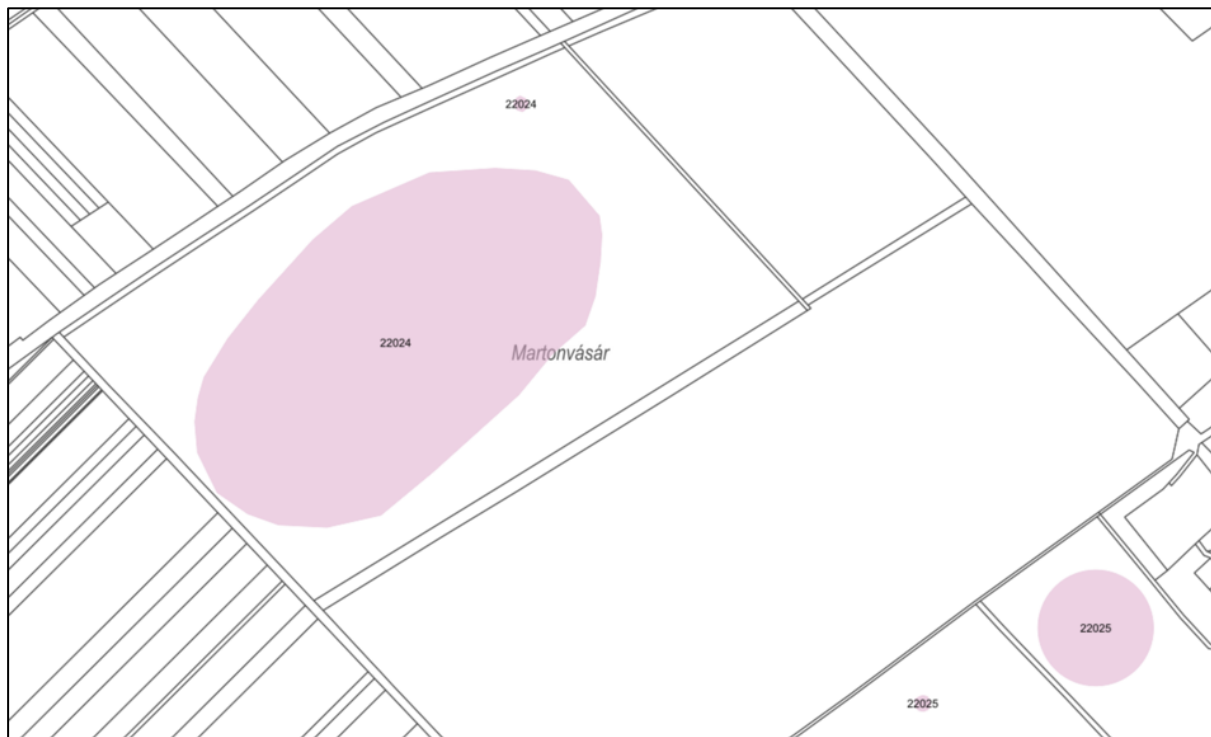
Vörösmarty utca 2. (azonosító: 22030)

A régészeti lelőhely két önálló kontúrral van nyilvántartva. A Vörösmarty Mihály utcában, az 1960-as években folyt - és az eredmények tekintetében többször publikált - régészeti feltárások kapcsán ismertté vált lelőhellyel azonos azonosító számú lelőhely poligon szerepel a 86367 azonosító számú, ún.: Sporttelep lelőhely poligonjával fedésben. Ez utóbbi lelőhely kontúr, valamint a 274/2 hrsz. 22030 régészeti lelőhelynél történő nyilvántartása nem alátámasztható, feltehetően téves azonosításon alapul.



22024 Kismartonpuszta és Kismartonpuszta II., azonosító (azonosító: 22024 és 22025)

Mindkét középkori régészeti lelőhely kettős kontúrral van nyilvántartva, az egymástól kissé elkülönülő kisebb és nagyobb lehatárolást a területek bejárásával próbáltam egyértelműsíteni, de a felszíni leletek megfigyelését elősegítő, viszonylag kedvező körülmények ellenére egyik helyszíni szemle sem járt eredménnyel. Régészeti leleteket, a régészeti lelőhelyekhez kapcsolódó egyéb jelenségeket nem sikerült megfigyelni. A kettős kontúr fenntartása indokolatlan, ugyanakkor az eredménytelen terepbejárás miatt nem volt mód ezek összefüggését megfelelően értékelni, így a kettős kontúrok megszüntetésével, esetleges összevonásával kapcsolatban megalapozott javaslatot nem tudok tenni.



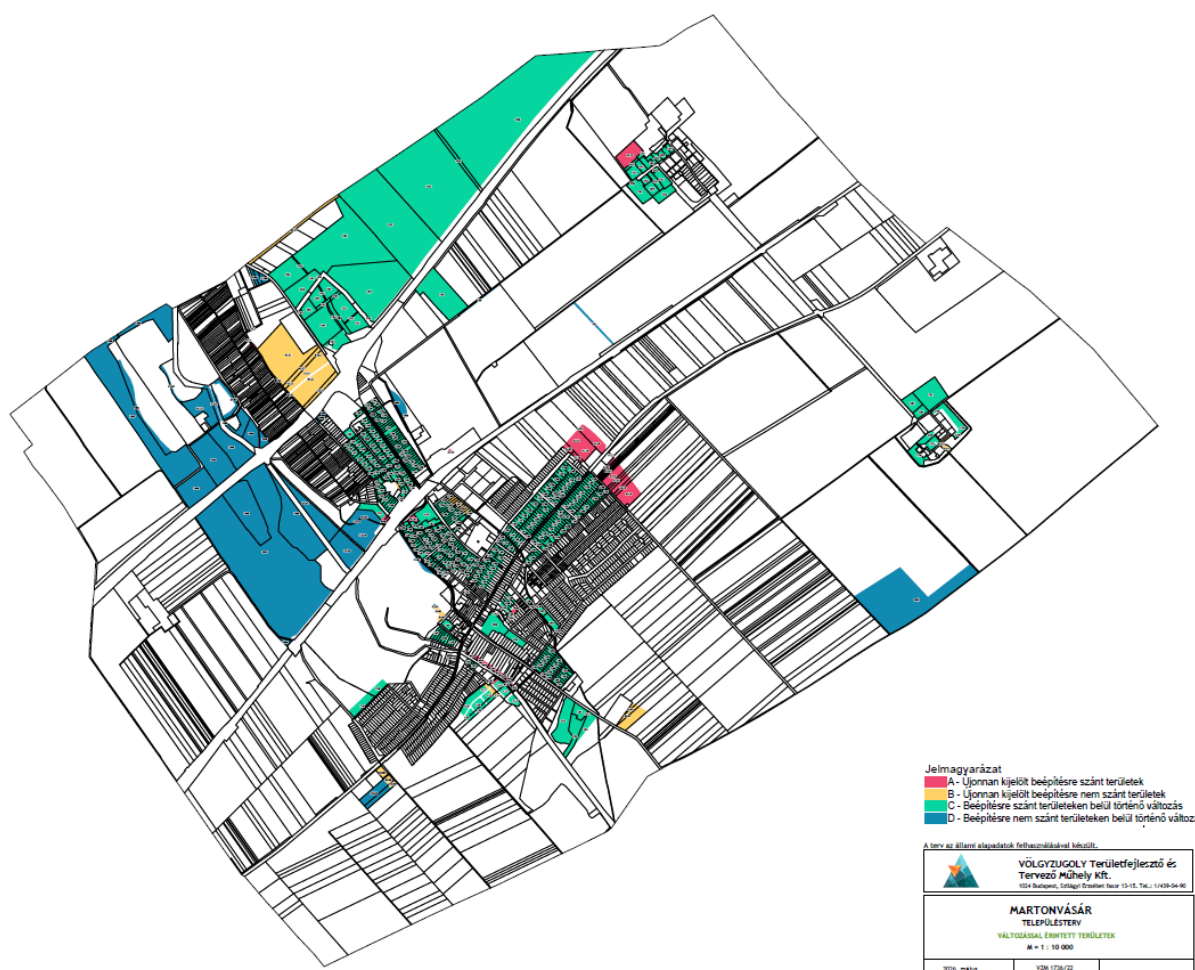
A fenti változásokhoz kapcsolódó - régészeti lelőhelyek nyilvántartásában eljáró hatóságnak benyújtott - bejelentést jelen tanulmányhoz mellékeltem (5. melléklet)

2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

Az értékleltárban a védett értékek szerepelnek. A védett értékeket érintően nincsen tervezett jelentős változás, ezek megőrzése a cél. A változáselemzés során azok az értékek kerülnek bemutatásra, ahol a védett értékeket változás érinti. Az átsorolások indoklását az alátámasztó munkarész 7. fejezete tartalmazza.

2.1. A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRBAN SZEREPLŐ ELEMELK VONATKOZÁSÁBAN RELEVÁNS RÖVID ÉS KÖZÉPTÁVON TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Martonvásár régészeti öröksége, részben általános mezőgazdasági hasznosítású, részben beépített területen fekszik. A település közigazgatási területén belül, a mezőgazdasági művelésből, és települési infrastruktúra fejlesztésből adódó bolygatáson túl, nem ismert nagyobb, a régészeti örökség fenntarthatóságát veszélyeztető tényező. Általánosságban megállapítható, hogy a rendezési és területfejlesztési elképzelések, így különösen az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek, az ismert régészeti lelőhelyek elhelyezkedésének figyelembevételével kerültek meghatározásra, a tervezett besorolási változtatások jelentős részben a jelenlegi használatnak megfelelő átsorolások, amelyek valódi beépítési változással nem járnak.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Martonvásár területén

MARTONVÁSÁR VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEI, MELYEK RÉGÉSZETI TERÜLETET ÉRINTENEK

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület nagyság (ha)	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület				
A42	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	0,16	A: A Szent László patak mentén változik a tervezett közterület nyomvonala és szélessége. Ennek következtében a Zkk övezet megszűnik és a magántelkek Szent László-patak felőli vége építési övezetbe kerül telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész jelöléssel a szabályozási terven. B: A Kinizsi utca menti belső tömbben történik átsorolás és a már meglévő lakóterületekhez csatolás a telkek jobb használhatósága érdekében.
A90	Közjóléti rendeltetési erdőterület	Különleges turisztikai terület	0,23	Az önkormányzat kérésére a terület a szomszédos területekkel azonos K-tur-1 beépítésre szánt különleges turisztikai terület építési övezetbe kerül. A területen jelenleg áll egy épület, a valós használatnak nem felel meg a hatályos övezeti besorolás.
A142	Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre szánt közműterület	0,37	A vízműkút üzemeltetéséhez szükséges területhasználat miatt az ingatlan a továbbiakban különleges beépítésre szánt közműterület lesz.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület				
B20	Kisvárosias lakóterület	Zöldterület	0,28	A területen közkert zöldterület kijelölése történik, a környező fejlesztések élıhetőségének biztosítása érdekében.
B52	Falusias lakóterület	Zöldterület	0,10	A 145/1 helyrajzi számú telken, a korábban beépítésre szánt területen, a telek többi részével azonos Zkk övezet kijelölése történik.
B180	Különleges beépítésre szánt kastély	Zöldterület	0,35	A terület a Brunsvik-kastély parkjához tartozik, ezért övezeti besorolása a tényleges használathoz kerül igazításra.
Beépítésre szánt területek átsorolása				
C17	Kisvárosias lakóterület	Intézményterület	2,02	A jelenleg még beépítetlen területeken az önkormányzat fejlesztési elképzelései megváltoztak és lakófunkció helyett intézményi funkciókat szeretnének elhelyezni.
C23	Kisvárosias lakóterület	Különleges turisztikai terület	1,04	Az önkormányzat a korábbi lakóterületi fejlesztési elképzelések helyett turisztikai fejlesztést szeretne megvalósítani.
C29	Kertvárosias lakóterület	Intézményterület	5,05	A korábban kertvárosias lakóterületeken az önkormányzat kérése szerint, olyan Vi-5 építési övezet kerül kijelölésre, ahol a fejlesztés távlatban tervezett és a javaslat alapján a megengedett legnagyobb beépítettség 10 % és kizárólag szociális rendeltetés helyezhető el.
C39	Falusias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	63,37	A település belterületén számos telket a hatályos településrendezési eszközök falusias lakóterület építési övezetbe sorolnak. A valóságban azonban ezek a területek sokkal inkább kertvárosias lakóterületek. Falusias lakóterület építési övezet a javaslat alapján kizárólag Erdőhát és Kismarton területén marad.
C53	Településközponti terület	Intézményterület	6,33	A hatályos településrendezési eszközök intézményi vegyes területet nem jelölnek ki, azonban az önkormányzat kérésére a Vi építési övezetek bevezetésre kerültek. Azokon a területeken, ahol a meglévő beépítés és használat inkább intézményi vegyes terület jellegű, az önkormányzat kérésének megfelelően Vi építési övezet került kijelölésre.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület nagyság (ha)	Indoklás
C91	Egyéb ipari terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	11,73	Az önkormányzat döntése értelmében a településtervben az egyéb ipari terület építési övezetek megszűnnek, ezért Kismarton területén és a Szent László utca mellett kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet kijelölés javasolt.
C92	Egyéb ipari terület	Általános gazdasági terület	163,07	Az önkormányzat döntése értelmében a településtervben az egyéb ipari terület építési övezetek megszűnnek, ezért a C92 jelű területek általános gazdasági terület területfelhasználásba kerülnek át.

I. SZENT LÁSZLÓ PATAK MENTE

A Szent László patak mentén tervezett átsorolások, közterület nyomvonal és szelesség változások. (A5, A6, A42, A44, A45)



A tervezet besorolási változások jelentős beépítési kockázattal nem járnak, alapvetően a patakkal érintkező közterületek, illetve magán telkek rendezése történik.

A vizsgált területen, a patak északi partját, a mederrel párhuzamos, murvás burkolatú út kíséri. Erre merőlegesen helyezkednek el az ingatlanok telek végéi. A part menti sáv a hasznosítás jelenlegi módja miatt nem minden esetben volt vizsgálható, de egy ritkásabb lucerna földön, és két kisebb, kukoricával vetett táblában sikerült terepbejárást végezni. A patak partjához közeli területek vizsgálata során jellemzően újkori háztartási hulladék és kevés építési törmelék mutatkozott. Régészeti leletek, lelőhelyre utaló jelenségek nem kerültek elő.

Sem a változtatással érintett földrészleten, sem annak közvetlen környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. Ugyanakkor a korlátozott megfigyelési lehetőségek, és a Szent László-patak által nyújtott kedvező topográfiai adottságok ismeretében, a vizsgált területeket Régészeti Érdekű Területként kell kezelni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni:

Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
- b) a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, valamint
- c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni (továbbiakban:

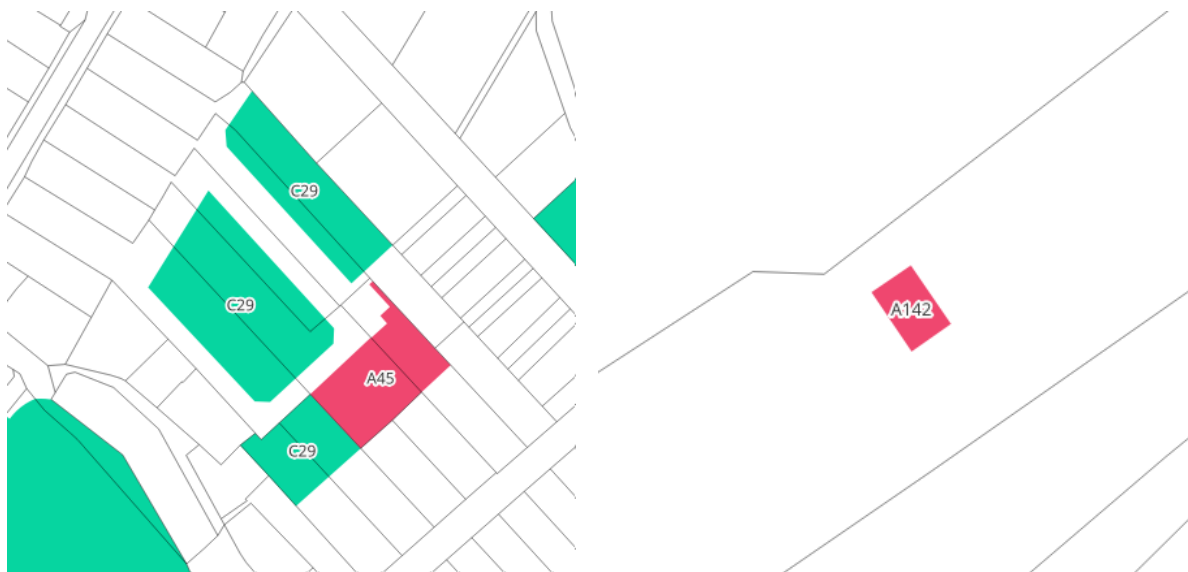
Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni)

II. VÁCI MIHÁLY ÉS DEÁK FERENC UTCÁK KÖZTI TERÜLETEK

Az A45 korábban tervezett Zkk övezet átsorolása, illetve, A142 esetében a vízműkút üzemeltetéséhez szükséges területhasználat miatti besorolási változása, a zárt ingatlanok miatt érdemben nem volt vizsgálható.

A területek a területhasználat jelenlegi módja miatt nem voltak bejárhatóak, ezért a földrészleteket érintő valós régészeti kockázatokra vonatkozó megállapításokat nem lehet tenni. Sem a változtatással érintett földrészleten, sem annak közvetlen környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. Azonban a régészeti örökségre nézve kevés kockázatot rejtő területhasználati változások esetében is figyelembe kell venni a Szent László-patak vízrendszeréhez tartozó Martonvásári vízfolyás kedvező topográfiai adottságait, amelyről számos, a patak partján elhelyezkedő, régészeti lelőhely árulkodik. Ezért a fentiek, illetve a korlátozott megfigyelési lehetőségek ismeretében, a vizsgált területeket Régészeti Érdekű Területként kell kezelni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni.



B53 A korábban beépítésre szánt területen a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek felé védelmi célú erdőterület kijelölés történik, a lakóterületek védelme érdekében.

B53 területet a védelmi erdőterület tervezett kialakítása miatt szemléltem. A parcellák bejárására a lábon álló gabona és a megfigyelést korlátozó kiskertes művelés miatt nem volt lehetőség, ezért a földrészleteket érintő valós régészeti kockázatokra vonatkozó megállapításokat nem lehet tenni.

Ugyan a B53 jelű, változtatással érintett területen nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely annak délnyugati oldalán helyezkedik el és azzal tulajdonképpen határos a nagy kiterjedésű, 22027 azonosít számú Orbánhegy, illetve a 21667 azonosító számú Gyermekotthon elnevezésű régészeti lelőhely.



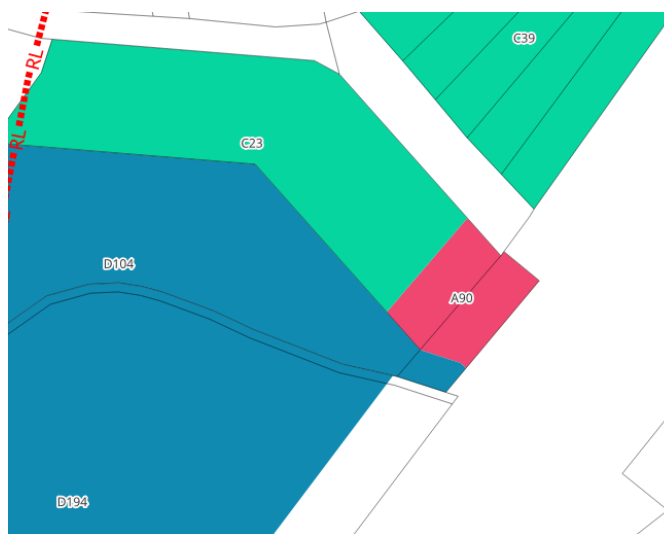
Az intenzív történeti települési környezet közelsége miatt a változtatással érintett zónában újabb, eddig ismeretlen régészeti leletek, lelőhelyrészletek előkerülését nem lehet kizárni. Fentieket összefoglalva: B53 területet a korlátozott megfigyelési lehetőségek, a régészeti lelőhelyek, valamint a Martonvásári vízfolyás közelségének ismeretében Régészeti Érdekű Területként kell kezelni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni.

III. KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI TERÜLET

A változással érintett terület (A90) szomszédos területekkel azonos K-tur-1 beépítésre szánt különleges turisztikai terület építési övezetbe kerül. A területen jelenleg egy épület áll.

A változtatással érintett terület a vasútállomás környezetében található, jelenleg beépített, illetve a részben bozótos, elhanyagolt zöldterület. A területhasznosítás jellegi módja, illetve a vizsgált terület jelenlegi állapota miatt régészeti célú terepbejárására nem volt lehetőség, ezért a földrészleteket érintő valós régészeti kockázatokra vonatkozó megállapításokat nem lehet tenni.



Korábbi beépítettségének köszönhetően régészeti örökséget érintő kockázatok feltehetően alacsonyak. Ugyanakkor a régészeti lelőhelyek elhelyezkedésével kapcsolatban rendelkezésre álló adatok alapján egyértelmű, hogy a tervezett változtatás érinti a 22027 azonosít számú, ún.: Orbánhegy, elnevezésű, több korszakot magában foglaló intenzív, régészeti lelőhelyet.

Fentiek ismeretében a régészeti lelőhely valós érintettségét, a területen tervezett talajbolygató tevékenységet megelőzően, vagy azok részeként szükséges megállapítani. A régészeti lelőhellyel érintett területrészeket - amennyiben azok bolygatatlanságát nem lehet fenntartani - a beruházás megkezdése előtt, vagy annak részeként fel kell tární. A lelőhely pontos lehatárolásával kapcsolatos bizonytalanságok miatt az azzal szomszédos földrészletek régészeti érintettségét: újabb, ismeretlen régészeti leletek, lelőhelyrészletek előkerülését, nem lehet kizárni, ezért a régészeti lelőhellyel szomszédos parcellákat Régészeti Érdekű területként kell kezelni.

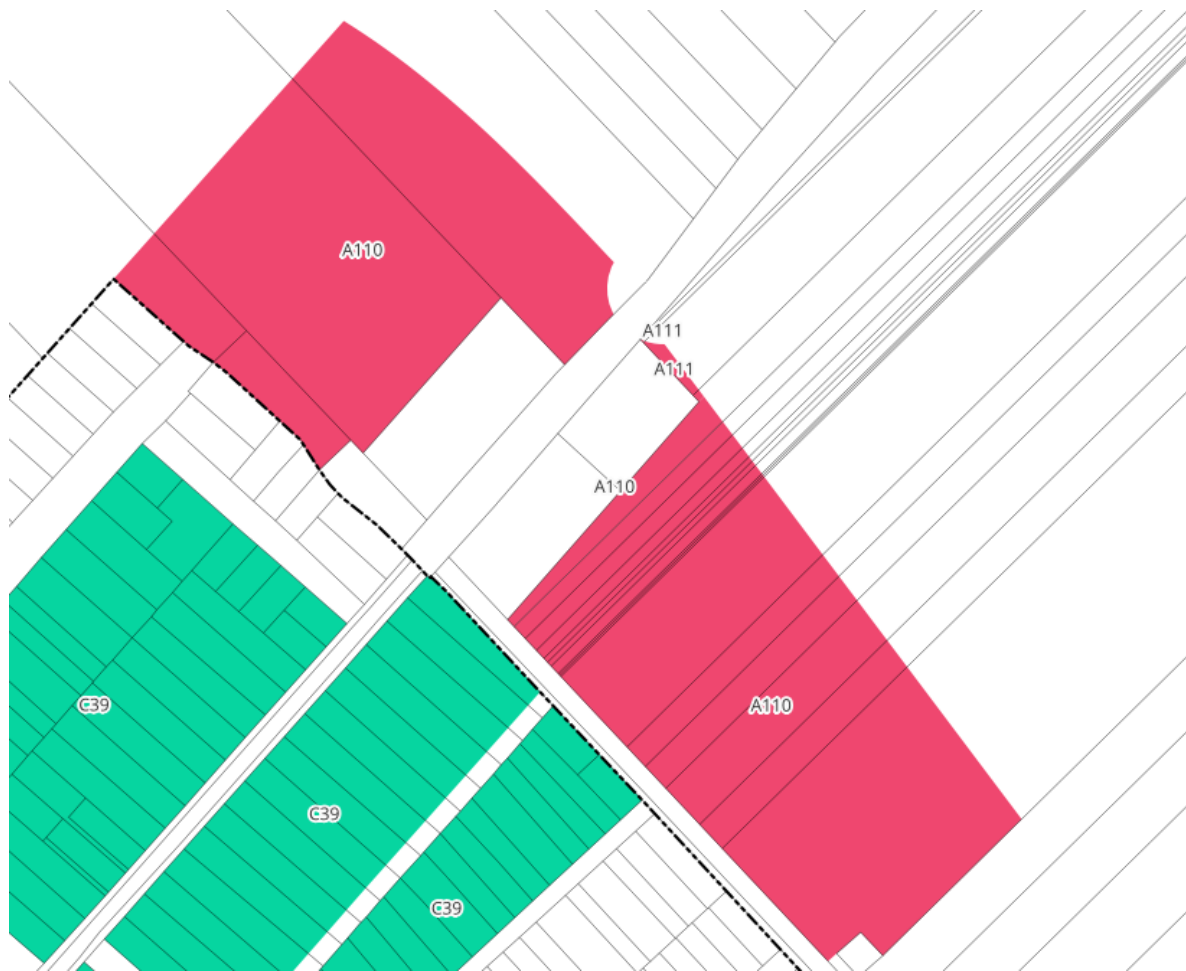
Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni.

IV. 7-ES ÚT MENTI TERÜLET

A 110 A belterület észak-keleti felében, a 7-es út mellett az önkormányzat kérésére különleges beépítésre szánt - oktatási központ terület kijelölése történt. A fejlesztés távlatban tervezett, a javaslat alapján a megengedett legnagyobb beépítettség 10 % és kizárólag oktatási, nevelési és szociális rendeltetés helyezhető el.

A 111 Változott a tehermentesítő út nyomvonala, ezért ~ 300 m²-es terület a szomszédos telekkel azonos Gksz-2 építési övezetbe került.

A 7-es út mellett fekvő földrészleteket érintő változások bejárását a lábon álló gabona korlátozta. A terület délkelti végéhez közel, a vízmű közelében, napraforgóval vetett parcellákat sikerült szemlélni, de ezekben régészeti leletek, régészeti lelőhelyre utaló egyéb jelenségek nem kerültek elő.



A területhasznosítás jellegi módja, illetve a vizsgált terület jelenlegi állapota miatt erősen korlátozott régészeti célú terepbejárás ismeretében a földrészleteket érintő valós régészeti kockázatokra vonatkozó megállapításokat nem lehet tenni.

Sem a változtatással érintett földrészleten, sem annak közvetlen környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. Ugyanakkor a korlátozott megfigyelési lehetőségek, és különösen a tervezett beépítési változások ismeretében a vizsgált területeket Régészeti Érdeklő Területként kell kezelni.

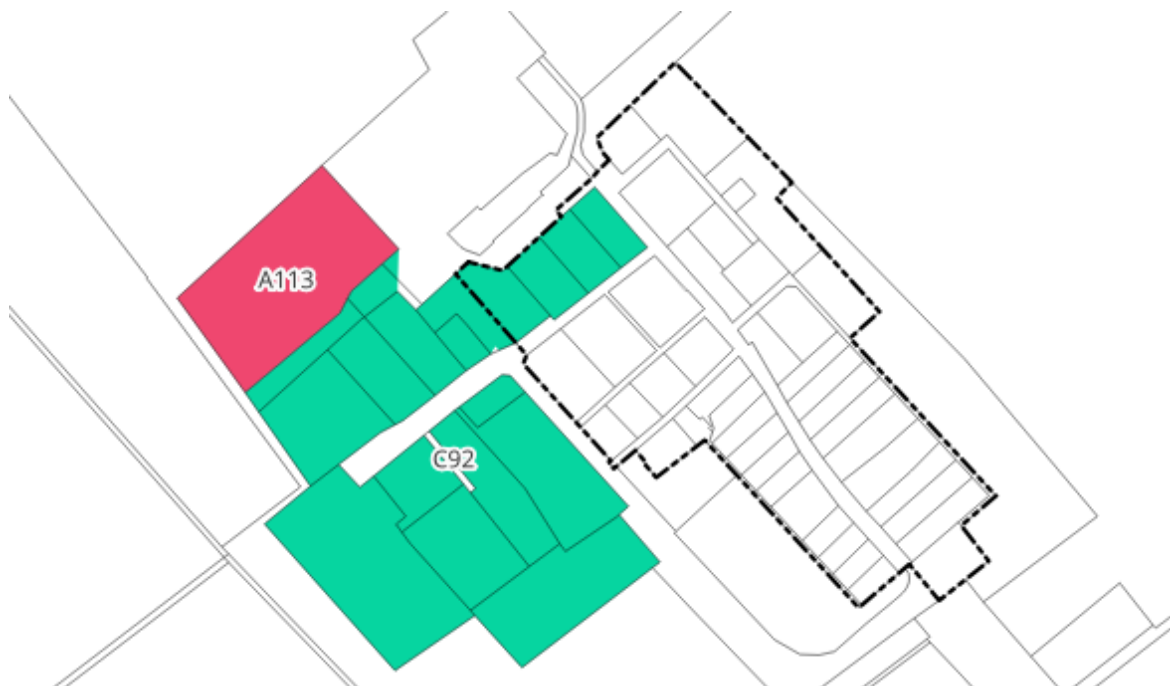
Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni.

V. ERDŐHÁT TERÜLETE

A113 A terület a hatályos szabályozási terven Má-2 övezetbe sorolt. A fejlesztési cél megvalósítása érdekében az önkormányzat szeretné a területet általános gazdasági terület építési övezetbe sorolni.

A változtatással érintett terület az ún. Erdőhát településrészen fekszik, annak északnyugati sarkában helyezkedik el. A szemle idején frissen talajművelt földrészletet bejártam, a bejárás során a

szürkésbarna kötött talajfelszínen régészeti leletek, illetve régészeti lelőhelyre utaló egyéb jelenségek nem kerültek elő.



Sem a változtatással érintett földrészleten, sem annak közvetlen környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni.

VI. KINIZSI UTCA MENTI TÖMB

Az A42 és B52 jelű módosítások célja a valós használatnak megfelelő területhasználat biztosítása.



A B52-es változtatás során a jelenlegi falusias lakóterületeket zöldfelületté minősítik át. Az A42-es módosítás kertvárosias lakóövezetté sorol át területeket, azonban ezek beépítése - a telkek kis mérete és a közterületi kapcsolat hiánya miatt - nem várható.

Ebből adódóan a terv nem számol a jelenlegi zöldfelületi borítottság csökkenésével, és a módosítások a terület régészeti örökségét sem befolyásolják.

A régészeti lelőhelyek Kötv. 11. § (2) alapján általános védelmet élveznek. A Kötv. szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségét meg kell őrizni. A kulturális örökség védelme érdekében a fejlesztéseket e védelemmel összhangban kell végezni. Az ingatlanon földmunka régészeti felügyelet mellett végezhető.

VII. VASÚT MENTI KÖZMŰTERÜLET

Az A142-es változás a vasút nyomvonala melletti területet érinti. A hatályos terven a telek vízbázis övezetben van és különleges beépítésre szánt közműterület építési övezetbe lesz átsorolva. A területet régészeti lelőhely érinti.

A vízműkút üzemeltetéséhez szükséges területhasználat miatt az ingatlan a továbbiakban különleges beépítésre szánt közműterület lesz. További fejlesztés nem várható, csupán a tényleges használatnak megfelelő övezeti besorolás a cél. Így várhatóan az Orbánhegy nevű régészeti lelőhely örökségét nem fogja befolyásolni.

A régészeti lelőhelyek Kötv. 11. § (2) alapján általános védelmet élveznek. A Kötv. szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségét meg kell őrizni. A kulturális örökség védelme érdekében a fejlesztéseket e védelemmel összhangban kell végezni. Az ingatlanon földmunka régészeti felügyelet mellett végezhető.



2.2 A VÁLTOZÁSOK HATÁSAI

Az alábbiakban bemutatott vizsgálat megállapítja, hogy Martonvásár közigazgatási területén található védett értékek közül műemléki környezetet és helyi védett emléket érint változás. A településterv készítése során sor került az építési övezetek felülvizsgálatára és rendszerezésére, valamint a fejlesztéseket szolgáló eseti módosításokra. Új beépítésre szánt terület kijelölése védelemmel érintett értéket és területet nem befolyásol.

VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Világörökségi helyszín és védőövezete Martonvásár közigazgatási területét nem érintik.

MŰEMLÉKI ÉRTÉKET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Martonvásár közigazgatási területén a településterv készítése során az építési övezetek átstrukturálására és újragondolására került sor. A módosítások a meglévő állapotokhoz igazodó övezeteket hoztak létre. A tervezett módosítás egyetlen műemléki épületet érint: a Brunszvik-kastély melletti kiskastélyt (B180 jelű változtatás). A terület a Brunszvik-kastély parkjához tartozik ezért van

szükség a tényleges használat szerinti zöldterület övezet kijelölésére.

Az érintett terület jelenleg is a kastélypark része, így az átsorolás célja az övezeti besorolás igazítása a tényleges használathoz. Ennek megfelelően a terület besorolása „különleges beépítésre szánt kastélyterületből” zöldterületi övezetbe módosul. A módosítások nem gyakorolnak hatást a védett értékekre.

MŰEMLEKI KÖRNYEZETEN TÖRTÉNT VÁLTOZÁSOK

Martonvásáron négy műemléki környezet került lehatárolásra, a Magtár-, a Brunsvik- sétány és Gyermekkert-, Népi lakóház-, és a Mária szobor és műemléki környezete

A magtár és műemléki környezetét az A142 és a C53-as változás érinti. Az A142-es változás vizgazdálkodási területet sorol át különleges beépítésre szánt közműterület építési övezetbe. Ez a terület jelenleg is ezt a célt szolgálja, így ezt a változás csupán a tényleges használattal való harmonizáció miatt szükséges.

A C53 jelű változás településközponti területet intézményi területbe sorol át. A hatályos terv nem jelöl intézményi területet, az új terv azonban bevezeti mivel a jelenlegi beépítéshez az intézményi vegyes terület területfelhasználásnak felel meg. Az itt található ingatlanok egy része már beépített, rajtuk funkció működik. A területen nagyléptékű fejlesztés nem várható.

A Brunsvik-kastélyhoz bekötő sétány menti terület és Gyermekkert műemléki környezetét a C39-es és C50-es változás érinti. A C39-es változás esetében falusias lakóterületből kertvárosias lakóterület lesz a jelenleg kialakult karakterhez igazodás miatt. Az itt lévő ingatlanok jelenleg is beépítettek, jelentős további beépítés nem várható rajtuk.

A C50-es változás során településközponti terület kerül át kisvárosias lakóterületbe, mivel a jelenlegi beépítés ezen területhasználatnak felel meg. Mivel a terület már beépült és jelentős fejlesztések sem várhatóak továbbá a kijelölt építési övezet megfelelőbb szabályozási kereteket biztosít, a környezeti elemek sérülésével sem kell számolni.



Változással érintett műemléki környezetek elhelyezkedése Martonvásáron

A településen műemlékként nyilvántartott népi lakóház és a hozzá kapcsolódó műemléki környezet a település központját egy nagyobb részben érinti. Ezt a kijelölt műemléki területet a C53-as A5-ös A44-es és C39-es változás is érinti.

Az A5-ös változás, a tervezett közterület szélessége miatt történik, a terület így a környezetéhez illeszkedő besorolást kapja, beépítés a területen a továbbiakban nem lesz lehetséges mivel zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre.

Az A44-es változás kapcsolódik az előző közterület szélesség módosításához, ennek következtében zöldterület övezetből településközponti területbe kerül. Ezen a területrészen szintén zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre így további beépítés itt sem lesz lehetséges.

A Szent Mária szobor műemléki környezetét szintén érinti a C39-es változás, melynél szintén nem várható, a környezeti elemek sérülése.



Változással érintett műemléki környezetek elhelyezkedése Martonvásáron

Változás kódja	Területfelhasználás rövidítése		Érintett műemléki környezet	
	hatályos	tervezett	Azonosítószáma	Neve
Új beépítésre szánt terület kijelölése				
A142	V	K-kö		Magtár műemléki környezete
A5	Lf	K-T		Népi lakóház műemléki környezete
A44	K-Sp	Lf		Népi lakóház műemléki környezete
Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolása				
C39	Lf	Lke		Brunszvik sétány menti terület, és Gyermekkert műemléki környezete, Népi lakóház műemléki környezete, Mária szobor műemléki környezete
C50	Vt	Lk		Brunszvik sétány menti terület, és Gyermekkert műemléki környezete, Népi lakóház műemléki környezete
C53	Vt	Vi		Népi lakóház műemléki környezete

Örökségvédelmi szempontból egyik módosítás sem jelent kockázatot a műemléki környezet számára. Az érintett területek továbbra is pufferzónaként szolgálnak a műemléki környezet vizuális és térbeli védelmében. A településterv így biztosítja, hogy a változások összhangban maradjanak a műemléki értékek megőrzésének követelményeivel. A változások várhatóan nem gyakorolnak kedvezőtlen hatást a kijelölt műemléki környezet területére.

HELYI VÉDELMET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Martonvásár településkép védelméről szóló 5/2018. (IV. 11.) önkormányzati rendelete rendelkezett a helyi egyedi védelem alatt álló értékekről, mely 10 értéket sorolt helyi egyedi védelem alá. A településterv készítése során Martonvásár közigazgatási területén belül új helyi egyedi vagy területi védelem nem került kijelölésre.

A fentiek következtében a településtervben összesen 10 db helyi védelem alatt álló emlék került feltüntetésre, amelyek felsorolását a HÉSZ 6. melléklete: A helyi védett egyedi értékek (helyi emlékek).

Helyi emléket a C53-as változás érinti. A hatályos településrendezési eszközök intézményi vegyes területet nem jelöltek ki, helyette ezek a területek településközponti vegyes területbe soroltak. Azonban ahol a jelenlegi beépítés sokkal inkább intézményi vegyes terület területfelhasználásnak felel meg, Vi építési övezet bevezetését javasoltuk.



Változással érintett helyi jelentőségű területek elhelyezkedése Martonvásáron

Változás kódja	Területfelhasználás rövidítése		Helyi területi védelem megnevezése
	hatályos	tervezett	
Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolása			
C53	Vt	Vi	Helyi egyedi védelem

Az új övezeti rendszer bevezetése során a szabályozási paraméterek részben pontosításra, részben lakossági és önkormányzati igények alapján módosításra kerültek. Az Vi-3 építési övezetben a hatályos építési paraméterekhez képest változás nem történt. Így nem jelenti a helyi védelem alatt álló emlék veszélyeztetését.

3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV

3.1. ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSÉT BIZTOSÍTÓ SZEMPONTOK ÉS KÖVETELMÉNYEK

Martonvásár város közigazgatási területén belül összesen 20 db nyilvántartott régészeti lelőhelyről vannak ismereteink. A város területének az 1920-as évektől kutatott régészeti öröksége nemcsak gazdag, de a korszakok és intenzitás tekintetében is rendkívül összetett, ami elsősorban a Szent László-patak völgye, és az abba torkolló Martonvásári vízfolyás által kínált kedvező adottságokra vezethető vissza.

A régészeti örökséget vizsgálva megállapítható, hogy jellemzően nem ismert, az alapvetően mezőgazdasági tevékenységből és az egyes beépítési változásokkal, infrastruktúra fejlesztésekkel járó, általános kockázatoknál nagyobb, a lelőhelyek állapotát ténylegesen veszélyeztető tényező.

A jellegzetes topográfiai adottságok miatt azonban érdemes figyelembe venni, hogy a patak völgyek mentén, illetve a kisebb kiemelkedéseken azonosított régészeti lelőhelyek legtöbbször nagy kiterjedésű, akár több korszakot is magában foglaló, összefüggő lelőhelykomplexumokat alkotnak. Ugyanakkor ezeknek lehatárolása korszakolása, a felszíni régészeti leletgyűjtésre, sporadikus feltárási adatokra alapozott azonosítás következtében, bizonytalan. Ezért az ismert és közhiteles nyilvántartásban szereplő lelőhelyeken kívül újabb régészeti jelenségek, esetenként újabb régészeti lelőhelyek előkerülését akkor sem lehet kizárni, ha egy adott földrészleten nincs ismert, nyilvántartott lelőhely.

A jövőbeni településfejlesztési tervek tekintetben különösen fontos szempont, hogy a történeti és régészeti források alapján, az őskori, római-, és népvándorláskori lelőhelyek mellett, a mai város közvetlen előzményének tekinthető, középkori vásáros helyet is magában foglaló történeti településmag részben a jelenlegi beépített belterületen fekszik.

Az egyes lakóövezetek, illetve a belterület infrastruktúra távlati fejlesztése, csak ezeknek a bolygatásával valósulhat meg. A belterületen fekvő, jelenleg ismeretlen, lelőhelyrészleteket, a beépítésekhez kapcsolódó változtatások és közműfejlesztésekhez kapcsolódó talajbolygató tevékenység veszélyeztethetik. A fejlesztések tervezésekor figyelembe kell venni, hogy újabb régészeti jelenségek, régészeti lelőhelyek, lelőhelyrészletek, illetve az egykori épített környezet, előkerülését a település belterületén - különösen az ismert, lelőhelyek területén, illetve azok környezetében - nem lehet kizárni!

Összefoglalóan; a régészeti örökség, hosszú távú fenntarthatóság érdekében a régészeti lelőhelyek elhelyezkedését, állapotát, valamint a fenntarthatóság feltételeit a területhasználati változások tervezésénél figyelembe kell venni!

AZ ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK MEGHATÁROZÁSA

A régészeti lelőhelyeket érintő tervezett besorolási változtatásokhoz kapcsolódó tervezés és a földmunkával járó kivitelezés során fenti megfigyeléseket, az értékvédelmi tervben tett megállapításokat és javaslatokat figyelembe kell venni, a régészeti lelőhelyek védelme érdekében a 2001. évi LXIV. törvény, illetve a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet rendelkezései alapján kell eljárni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) rendelkezései az irányadóak.

4. ÖSSZEFOGLALÓ

Martonvásár Fejér vármegye keleti részén, a fővárostól 30 km-re keletre, fekvő település. A 2026 májusában készült műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány a településtervezés készítéséhez kapcsolódóan rögzíti a város történeti fejlődését, táji és építészeti karakterét, valamint meghatározza a védendő értékeket a megváltozott jogszabályi környezet, illetve a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó rendelkezései alapján.

A településmag régebbi területeinek beépítése a hagyományos sváb beépítést tükrözi vissza. Az intézményépületek a központban sűrűsödnek, ezek főként szabadonálló, nagyobb alapterületű emeletes épületek, melyeket szabadabb anyaghasználat és homlokzatképzés jellemez. A falusias arculat több helyen még fellelhető a településen, de ma már a kertvárosi lakóterületek a jellemzőek. A településen elszórtan még megtalálhatóak régi egykori gazdasági funkciójú épületek és hagyományos népi építészetű lakóházak. Ugyanakkor megjelentek az ezredfordulós és modern jellegű házak is és több tömbben található intenzívebben beépített lakóterület. A településen több egyedülálló épületet is fontos megemlíteni, ilyenek a templom, a Brunsvik-kastély és parkja és az Óvodamúzeum, melyek védett értéket is képeznek.

Martonvásár területén az országos nyilvántartás szerint 7 db nemzeti emlékhely minősítésű műemlék található. A helyi védelem körét a települési értéktár határozza meg, amely 10 db értéket tart számon. A régészeti örökséget 20 db nyilvántartott lelőhely képviseli, amelyek törvényi védelem alatt állnak; ezek állapotát a 2026-os terepbejárások is megerősítették.

A településtervezés módosítása során az örökségi elemek megőrzése elsődleges szempont volt. A tervezett fejlesztések és övezeti átsorolások a meglévő használathoz igazodnak, így a védett értékek veszélyeztetésével nem járnak. Az országos műemléki és régészeti védelmet élvező területeket a szabályozás figyelembe vette, a már meglévő gazdasági tevékenységen túlmutató új veszélyeztető tényező nem azonosítható.

Összességében elmondható, hogy a kidolgozott szabályozás biztosítja Martonvásár egyedi településkarakterének és történeti folytonosságának fenntartását. Az előírások védik a hagyományos telekstruktúrát, az utcahálózatot és a jellemző beépítési módokat, miközben keretet adnak a település fenntartható fejlődésének.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET - NYILATKOZATOK

Nyilatkozat a Műemlékvédelmi és Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére való jogosultságról

Alulírott Ferik Tünde okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező nyilatkozom, hogy a településterv készítéséhez összeállított műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályoknak, továbbá hatósági előírásoknak megfelel. A Völgyzugoly Műhely Kft. tervezői és a régész munkatárs az Műemlékvédelmi és Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultak.

Budapest, 2026.május 22.



Ferik Tünde

okl. építészmérnök

vezető településtervező

TT/1 01-5583

Nyilatkozat a tervezett megoldásokról és kulturális örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésre való jogosultságról

Alulírott, Dr. Belényesy Károly, régész, nyilatkozom, hogy a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben, valamint a 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendeletben foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Régész diploma száma: 660/99 (ELTE-BTK)

Szakértői engedély száma: 15-016

A településrendezési tervben szereplő megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Budapest, 2026. május 11.



Dr. Belényesy Károly
régész, örökségvédelmi szakértő

2.MELLÉKLET - MŰEMLÉKI ÉRTÉK AZONOSÍTÓ ADATAI

Név	Nemzeti emlék (igen/nem)	Védettségre vonatkozó jogi aktusok	Település, településrész, vármegye	Cím	HRSZ	Földrajzi koordináták (EOV/WGS84)	A műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke	Építményfajta	Típus (szakrális építmény, lakóépület, középület stb.)	Stílus	Datálás	Eszmei érték (régiség-, történelmi érték, társadalmi jelentőség)	Jelentőség	További fennálló védelem
Magtár	igen		Martonvásár, Fejér vármegye	Kolozsvári u.	1218	WGS84 N 18° 46.978'; E 47° 19.232' EOV 630007 219645	II. bírság kategória	Épület	magtár		1784	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött szerep	Országos védelem
Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély	igen		Martonvásár, Fejér vármegye	Emlékező tere 1.	1060, 1076, 174, 175, 176, 211	WGS84 N 18° 47.135'; E 47° 18.970' EOV 630203 219158	I. bírság kategória	Kastély	kulturális	barokk, neogótikus	1731	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött szerep, kulturális szerep	Országos védelem
R. k. templom	igen		Martonvásár, Fejér vármegye	Emlékező tere	1076	WGS84 N 18° 47.143'; E 47° 18.962' EOV 630213 219145	II. bírság kategória	Templom	szakrális	barokk	1730	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött szerep, kulturális szerep	Országos védelem
Nep. Szt. János szobor	igen		Martonvásár, Fejér vármegye	Emlékező tere	1076	WGS84 N 18° 47.158'; E 47° 18.966' EOV 630231 219152	II. bírság kategória	Szobor	közterületi emlékmű		1775	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött szerep	Országos védelem
Gyermekkert	igen		Martonvásár, Fejér vármegye	Dózsa György utca 13.	1068 /2, 1070 /1,	WGS84 N 18° 47.232'; E 47° 18.913' EOV	II. bírság kategória	Épület	óvoda		1883	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött	Országos védelem

Név	Nemzeti emlék (igen/nem)	Védettségre vonatkozó jogi aktusok	Település, településrész, vármegye	Cím	HRSZ	Földrajzi koordináták (EOV/WGS84)	A műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke	Építményfajta	Típus (szakrális építmény, lakóépület, középület stb.)	Stílus	Datálás	Eszmei érték (régiség-, történelmi érték, társadalmi jelentőség)	Jelentőség	További fennálló védelem
					1071	630325 219054							szerep	
Népi lakóház	igen		Martonvásár, Fejér vármegye	Szent László utca 7.	473	WGS84 N 18° 47.362'; E 47° 18.798' EOV 630488 218840	II. bírság kategória	Épület	lakóépület		1910	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött	Országos védelem
Mária szobor	igen		Martonvásár, Fejér vármegye	Szent László út mentén	500	WGS84 N 18° 47.711'; E 47° 18.654' EOV 630926 218571	II. bírság kategória	Szobor	közterületi emlékmű		18. sz.	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött	Országos védelem

3.MELLÉKLET - HELYI VÉDETT ÉRTÉKEK AZONOSÍTÓ ADATAI

Név	Nemzeti emlék (igen/nem)	Védettségre vonatkozó jogi aktusok	Település, településrész, vármegye	Cím	HRSZ	Földrajzi koordináták (EOV/WGS 84)	A műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke	Építményfajta	Típus (szakrális építmény, lakóépület, középület stb.)	Stílus	Datálás	Eszmei érték (régiség-, történelmi érték, társadalmi jelentőség)	Jelentőség	További fennálló védelem
Régi malom	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Deák Ferenc utca 1.	650/3/C	-	-	épület	gazdasági	-	-	Történelmi érték, közösségi jelentőség	Történelmi jelentőség	Helyi védelem
Brunszvik-mauzóleum	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Orgona utca - Temető	1242	-	-	építmény	szakrális	-	-	Történelmi érték	Történelmi jelentőség	Helyi védelem
Lakóház	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Szent László út 31	488	-	-	épület	lakóépület	-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem
Dreher-kripta	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Orgona utca - Temető	1241/1	-	-	építmény	szakrális	-	-	Történelmi érték	Történelmi jelentőség	Helyi védelem
Lakóház	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Szent László út 16.	668	-	-	épület	lakóépület	-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem
Lakóház	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Szent László út 33.	489	-	-	épület	lakóépület	-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem
Présház	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Orbán-hegy	3112	-	-	épület		-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem
Présház	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Orbán-hegy	3013/1	-	-	épület		-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem
Présház	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati	Martonvásár, Város, Fejér	Orbán-hegy	3071	-	-	épület		-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem

Név	Nemzeti emlék (igen/nem)	Védettségre vonatkozó jogi aktusok	Település, településrész, vármegye	Cím	HRSZ	Földrajzi koordináták (EOV/WGS 84)	A műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke	Építményfajta	Típus (szakrális építmény, lakóépület, középület stb.)	Stílus	Datálás	Eszmei érték (régiség-, történelmi érték, társadalmi jelentőség)	Jelentőség	További fennálló védelem
		rendelet	vármegye											
Présház	nem	5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelet	Martonvásár, Város, Fejér vármegye	Orbán-hegy	3014/1	-	-	épület		-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem

4. MELLÉKLET - KÉPEK

KÉPEK



1. A SZENT LÁSZLÓ PATAK KELETI PARTJÁT BIRTOKBA VEVŐ MARTONVÁSÁR ÉS KÖRNYÉKE AZ ELSŐ KATONAI FELMÉRÉS (1763-1787) TÉRKÉPLAPJÁN, FORRÁS: ARCANUM, [HTTP://MAPIRE.EU/HU/](http://mapire.eu/hu/)



2. MARTONVÁSÁR BELTERÜLETE, A MÁR KIÉPÜLT KASTÉLYAL ÉS KASTÉLYKERTTEL, A TELEPÜLÉS KATASZTERI FELMÉRÉSÉN (1884), FORRÁS: ARCANUM, [HTTP://MAPIRE.EU/HU/](http://mapire.eu/hu/)



3. Kismartonpuszta (azonosító: 22024)



4. Kismartonpuszta (azonosító: 22024)



5. Kismartonpuszta II. (azonosító: 22025)



6. Kismartonpuszta II. (azonosító: 22025)



7. Kismartonpuszta II. (azonosító: 22025)



8. Kismartonpuszta II. (azonosító: 22025)



9. Petőfi utca 1. (azonosító: 22029)



10. Vörösmarty utca 2. (azonosító: 22030)



11. Balatoni műút (azonosító: 39123)



12. Muránszki-féle vágóhíd és környéke (azonosító: 70071)



13. Muránszki-féle vágóhid és környéke (azonosító: 70071)



14. Orbán hegy III. (azonosító: 70073)



15. Orbán hegy III. (azonosító: 70073)



16. Gyermekotthon (azonosító: 21667)



17. Gyermekotthon (azonosító: 21667)



18. Brunszvik utca (korábban Micsurin utca), azonosító: 83365



19. Brunsvík utca (korábban Micsurin utca), azonosító: 83365



20. Sporttelep (azonosító: 83367)



21. Sporttelep (azonosító: 83367)



22. Vásártéri dűlő I. (azonosító: 86369)



23. Vásártéri dűlő I. (azonosító: 86369)



24. Vásártéri dűlő II., Vásártéri dűlő III. és a Vásártéri dűlő IV. területe (azonosító: 86373, 86375 és 86377)



25. Vásártéri dűlő VII. (azonosító: 86383)



26. Vásártéri dűlő VII. (azonosító: 86383), háttérben, a telephely mögött, a Vásártéri dűlő VI. (azonosító: 86381) területe



27. Hosszúréti dűlő (azonosító: 86385)



28. Hosszúréti dűlő (azonosító: 86385)



29. Régészeti leletek a felszínről, Hosszúréti dűlő (azonosító: 86385)



30. Régészeti leletek a felszínről, Hosszúréti dűlő (azonosító: 86385)



31. Spanyol-dűlő DNY (azonosító: 97391)



32. Spanyol-dűlő DNY (azonosító: 97391)

VÁLTOZTATÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



33. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén



34. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén



35. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén (lucernaföld bejárása)



36. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén



37. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén (kukoricával vetett parcella, újkori háztatási hulladék)



38. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén (kukoricával vetett parcella, újkori háztatási hulladék)



39. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén (kukoricával vetett parcella, a vízmű közelében) újkori háztatási hulladék)



40. A5, A6, A42, A44, A45 területek a Szent László-patak mentén



41. B53 terület



42. A90 A terület és környezete



43. A90 A terület és környezete



44. A90 A terület és környezete



45. A90 A terület és környezete



46. A110 és A111 területek a 7-es út mentén, a főúttól délre



47. A110 és A111 területek a 7-es út mentén, a főúttól délre



48. A110 és A111 területek a 7-es út mentén, a főúttól északra



49. A110 és A111 területek a 7-es út mentén, a főúttól északra



50. A110 és A111 területek a 7-es út mentén, a főúttól északra



51. A110 és A111 területek a 7-es út mentén, a főúttól északra



52. A113 terület Erdöhát település rész



53. A113 terület Erdöhát település rész



54 A142 terület a telephelyen belül

5. MELLÉKLET - LELŐHELY-BEJELENTŐ ADATLAPOK

LELŐHELY-BEJELENTŐ ADATLAP

(2. melléklet a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelethez)

1. A lelőhely azonosító adatai:

1.1. Megye, város, település neve, kerület, utca, házszám: *Fejér vármegye, Martonvásár**1.2. A lelőhely nyilvántartási azonosító száma: **22030**2. A lelőhely neve: **Vörösmarty utca 2.**

3. A lelőhely pontos helye

3.1. A mellékelt térkép (vetület) fajtája: *EOV 1:10 000*

3.2. A helyszínen mért EOV vagy WGS84 földrajzi koordináták: - vagy

A térképlap száma:-

és a térképről leolvasott koordináták: X (É–D): *218561* Y (K–Ny): *631030*

*3.3. A lelőhely védésére vagy védettségének megszüntetésére vonatkozó javaslat esetén területének középponti EOV koordinátái: -

*3.4. Helyrajzi szám, ha a bejelentő rendelkezésére áll:

502, 515, 514, 509, 506, 503, 501/3, 504, 505, 519/1, 518, 516, 517, 274/2

3.5. Földrajzi leírás:

Martonvásár, Vörösmarty utca területén és annak környezetében

*4. A lelőhelyen talált régészeti jelenségek jellege és kora:

Jellege:

- Temető
- Telep
- Temető

Kora:

- Őskor, bronzkor, halomsíros kultúra
- Őskor, bronzkor
- Középkor

*5. A lelőhely tudományos jelentősége: *[...]*6. A lelőhely állapota: *Részben feltárt*6.1. A terület használatára vonatkozó információ: *település belterületén, részben beépített*

*6.2. A régészeti lelőhely veszélyeztetettsége:

*Nem releváns*6.3. Információ arra vonatkozóan, hogy a 6.1. pont szerinti használat veszélyezteti-e a lelőhelyet: *Nem releváns**7. A lelőhely ismertsége: *Régészeti feltárás*

*8. A lelőhelyen végzett régészeti tevékenység:

év	tevékenység	név	megjegyzés
<i>1964</i>	<i>Ásatás</i>	<i>F. Petres Éva</i>	
<i>2014</i>	<i>Terepbejárás</i>	<i>Kustár Rozália</i>	
<i>2017</i>	<i>Adatgyűjtés</i>	<i>Hullám Dénes</i>	
<i>2026</i>	<i>Terepbejárás</i>	<i>Belényesy Károly</i>	<i>ÖVHT régészet</i>

9. Javaslat a lelőhely további kutatására: *[...]**10. Védőövezet kijelölésének szükségessége: *[...]*11. A leleteket befogadó múzeum: *Nem került felgyűjtésre*

12. A bejelentő neve, címe:

Dr. Belényesy Károly régész, szakértő 1111 Budapest Bartók Béla út 14.

13. Megjegyzés:

A régészeti lelőhely két önálló kontúrral van nyilvántartva. A Vörösmarty Mihály utcában, az 1960-as években folyt – és az eredmények tekintetében többször publikált – régészeti feltárások kapcsán ismertté vált lelőhellyel azonos azonosító számú lelőhely poligon szerepel, a 86367 azonosító számú, ún.: Sporttelep lelőhely poligonjával

fedésben. Ez utóbbi lelőhely kontúr, valamint a 274/2 hrsz. 22030 régészeti lelőhelynél történő nyilvántartása nem alátámasztható, feltehetően téves azonosításon alapul.

14. A bejelentés kelte: **2026. május 11.**

15. Mellékletek: *örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarész*

